

1. Detailplaneeringu koostamise vajadus, eesmärk ja alused	5
Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud :	5
1.1. Planeeringulahenduse alusdokumendid	5
1.2. Detailplaneeringu koostamiseks ja elluviimiseks võimalike uuringute vajadus ja tehtud uuringud.....	6
1.3. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule.....	6
1.4. Detailplaneeringuala asukoht, sh planeeringuala piir ja suurus:	8
1.5. Detailplaneeringu koostajad:	8
2. Detailplaneeringuga kavandatavad muudatused, lahenduste põhjendused	9
3. Olemasolev olukord	11
3.1. Asukoht	11
3.2. Planeeritava ala maakasutus, kehtivad servituudid, kitsendused ja kujad	11
3.3. Maa-ala üldkirjeldus, juurdepääs, looduslik keskkond, hoonestus.....	11
Maa-ameti geoportaali andmete kohaselt asub riigimaa reservmaa nr AT021211057 maaüksusel ja reformimata riigimaa nr 5125 maaüksusel peaaegu täies ulatuses mets.....	11
Juurdepääs maaüksustele on tagatud Väljamäe tee või Uuema tee kaudu. Planeeritav maa-ala on hoonestamata.	11
3.4. Ehitusgeoloogilised tingimused	11
3.5. Geotehnilised tingimused	11
3.6. Dendroloogiline inventeerimine	12
3.7. Tehniline taristu.....	12
3.8. Kontaktvöönd.....	12
4. Detailplaneering	12
4.1. Krundijaotus, planeeritava ala tehnilised näitajad:	12
4.2. Ehitusõigus ja hoonestusala	13
4.2.1 Krundi kasutamise sihtotstarve	13

4.2.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatav arv või nende puudumine maa-alal	13
4.2.3 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatav ehitisealune pind	14
4.2.4 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud kõrgus.....	14
4.2.5 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimi lubatud sügavus	14
4.2.6 Ehitiste tingimused, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav	14
4.2.7 Hoonestusala.....	14
4.3. Ehitiste ehituslikud tingimused.....	15
4.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	15
4.5. Liikluskorralduse põhimõtted ja vertikaalplaneerimine	15
4.5.1. Autotransport.....	15
4.5.2. Parkimine.....	15
4.5.3. Jalakäijad	15
4.5.4 Vertikaalplaneerimine	16
4.6. Tehnovarustus.....	16
4.6.1. Veevarustus	16
4.6.2. Tuletõrjevesi.....	16
4.6.3. Kanalisatsioon	16
4.6.4. Soojavarustus	16
4.6.5. Elektrivarustus.....	16
4.6.6. Sidevarustus	17
4.6.7. Tänavavalgustus	17
4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	17

4.8. Ehitiste tuleohutus, kujade määramine, tuletõrje veevarustus ja päästetööde nõuded	17
4.9. Kitsenduste, kaitsevööndite, servituutide ja avalikult kasutatavate alade määramise vajaduse ulatuse märkimine	18
4.9.1 Kitsendused ja servituudid	18
4.9.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid	18
4.9.3. Olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus	18
4.9.4. Maaparandussüsteemide asukohta ja nendest tekivate kitsenduste määramine.....	18
4.9.5. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmise ja kaitsevööndite määramise	18
4.9.6. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine	19
4.9.7. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine.....	19
4.9.8. Arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine	19
4.9.9. Eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajadus.....	19
4.9.10. Planeeringu elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus.....	19
4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine.....	19
4.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insulatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	19
4.12. Miljööväärtuslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud	20
4.13. Planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevad mõjud	20
4.13.1. Mõjud looduskeskkonnale	20
4.13.2. Majanduslikud mõjud	20
4.13.3. Sotsiaalsed mõjud	20

4.13.4. Kultuurilised mõjud	20
4.14. Planeeringu elluviimiskava	21
4.14.1. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused.....	21
4.14.2. Planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste järjekord	21
4.15. Planeeringumenetlus ja koostöö, kooskõlastustes esitatud nõuded, kirjalikud arvamused ja nendega arvestamine planeeringus	21

1. Detailplaneeringu koostamise vajadus, eesmärk ja alused

Käesolev detailplaneering on lähemate aastate ehitustegevuse aluseks Harjumaal, Kiili vallas, Mõisakülas riigimaa reservmaa nr AT021211057 ja reformimata riigimaa nr 5125 asuvale maa-alale. Detailplaneeringu koostatakse Kiili Vallavalitsuse tellimusel. **Detailplaneering on algatatud Kiili vallavolikogu 18.juuni 2015a. otsusega nr 33 koos lisadega 1-4.**

Riigimaa reservmaa nr AT021211057 ja reformimata riigimaa nr 5125 detailplaneeringu eesmärgiks on Riigimaa reservmaa nr AT021211057 maaüksusele olulise avaliku huviga objekti Vaela küla valgustatud õppe-, tervise-, sprodi- ja suusaraja rajamine ning reformimata riigimaa nr 5125 maaüksuse jagamine, millest läänepoolne osa (ligikaudu 9,60 ha suurune tükk), jääb Kiili vallale munitsipaalomandisse, millele tulevikus on, vajaduse tekkimisel, võimalik planeeritavat rekreatsiooniala laiendada ning millele jääb kehtima Kiili valla üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve puhke- ja virgestusmaa (PP) ning idapoolne osa (ligikaudu 20,40 ha suurune tükk) jääb riigi omandisse Keskkonnaministeriumile, millega maatüki valdajaks saab Maa-amet ja millelt eemaldatakse Kiili valla üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve puhke- ja virgestusmaa (PP). Seda põhjendusel, et antud maatükk jäetakse hiljem maatulundusmaana riigi omandisse asendamaks riigimaa reservmaad nr AT021211057. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtunud :

- Kiili valla ehitusmäärusest (kinnitatud Kiili Vallavolikogu 22.06.2004. a. määrusega nr. 20)
- Tehnilistest tingimustest
- Kogutud informatsioonist ja Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest, õigusaktidest ja standarditest

1.1. Planeeringulahenduse alusdokumendid

- Kiili valla üldplaneering, kehtestatud 16.05.2013, otsus nr.26
- Kiili valla arengukava ja eelarvestrateegia 2016-2019
- Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2013-2024
- Kiili valla jäätmehoolduseeskiri
- Kiili valla heakorra eeskiri
- Üksikpuu raieloa väljaandmise tingimused ja kord
- Eesti standardid

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks ja elluviimiseks võimalike uuringute vajadus ja tehtud uuringud

- Geodeetilise alusplaani koos tehnoorkudega ja kinnistupiiridega
- Geoloogilised uuringud
- Dendroloogilise hindamine

1.3. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Kiili Vallavolikogu 16. mai 2013 otsuse nr 26 kehtestatud "Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine", kohaselt jääb riigimaa reservmaa nr AT021211057 maaüksus alale, kuhu üldplaneeringuga konkreetseid maakasutuse juhtotstarbeid määratud ei ole. Kaardi leppemärkide kohaselt jääb sellele reservmaale mets ja rohevõrgustiku ala. Kiili valla üldplaneeringu kaardil on Möisaküla, Väljamäe tee ja Uumaa vahele jääva reformimata riigimaa nr 5125 maaüksuse juhtotstarveteks määratud puhke- ja virgestusmaa (PP). Samuti jääb üldplaneeringu kaardi leppemärkide kohaselt riigimaale nr 5125 osaliselt rohevõrgustiku ala.

Lähtudes eeltoodust on Möisakülas reformimata riigimaa detailplaneering üldplaneeringut muutev.

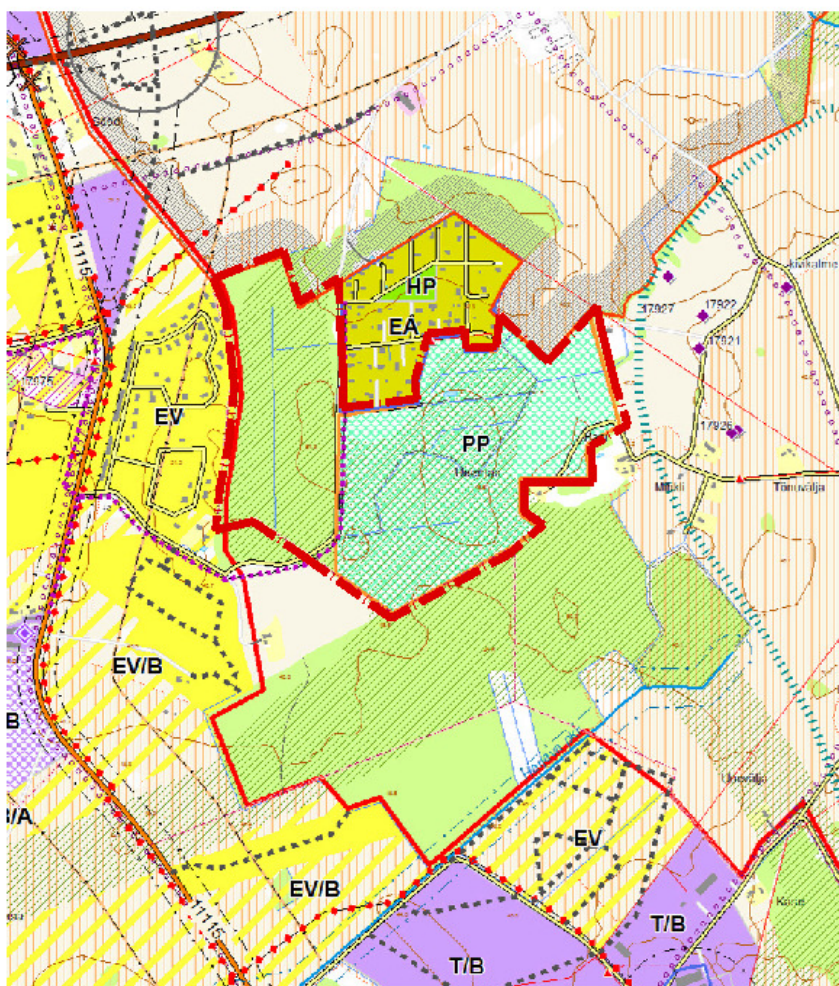
Riigi reservmaa AT021211057 maaüksus-

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 1.5.2 kohaselt on üldplaneeringuga valla rohestruktuuri täiendatud, et tulevikus suunata rohekoridoridele ja tugialadele valla rekreatsiooni, sh aktiivset rekreatsiooni (matka- ja suusarajad, puhkekohad, vabaõhu spordikompleksid). Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määruse nr 155 "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" § 16 p 13 kohaselt on üldkasutatav maa (017; Üm)– avalikult kasutatav, iseseisvat katastriüksust moodustav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sh haljasala ja pargi maa ning spordiplatsi ja terviseraja maa. Rohevõrgustiku sisse jäävatele haljasaladele (sh metsa-alad) üldkasutatava maa sihtotstarbe määramine ei ole vastuolus Kiili valla üldplaneeringuga ega ka katastriüksuse sihtotstarvete määramise alustega. Seetõttu ei ole üldplaneeringuga vastuolus ka riigimaa reservmaale nr AT021211057 üldkasutatava maa katastriüksuse sihtotstarbe määramine.

Reformimata riigimaa nr 5125-

Kiili valla üldplaneeringu alusel on reformimata riigimaa nr 5125 maaüksusele maakasutuse juhtotstarbeks määratud rajatav puhke- ja virgestusmaa (PP). Samuti jääb üldplaneeringu kaardi leppemärkide kohaselt riigimaale nr 5125 osaliselt rohevõrgustiku ala. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.2.4.3 kohaselt võib üldplaneeringus toodud puhke- ja virgestusmaa alamliikideks olla turismi- ja väljasõidukoha maa (PT), puhkerajatise maa (PL), spordirajatise maa (PS) või kogunemis-, kultuuri- ja sakraalehitise maa (PK). Seletuskirja punkti 3.5.3 kohaselt

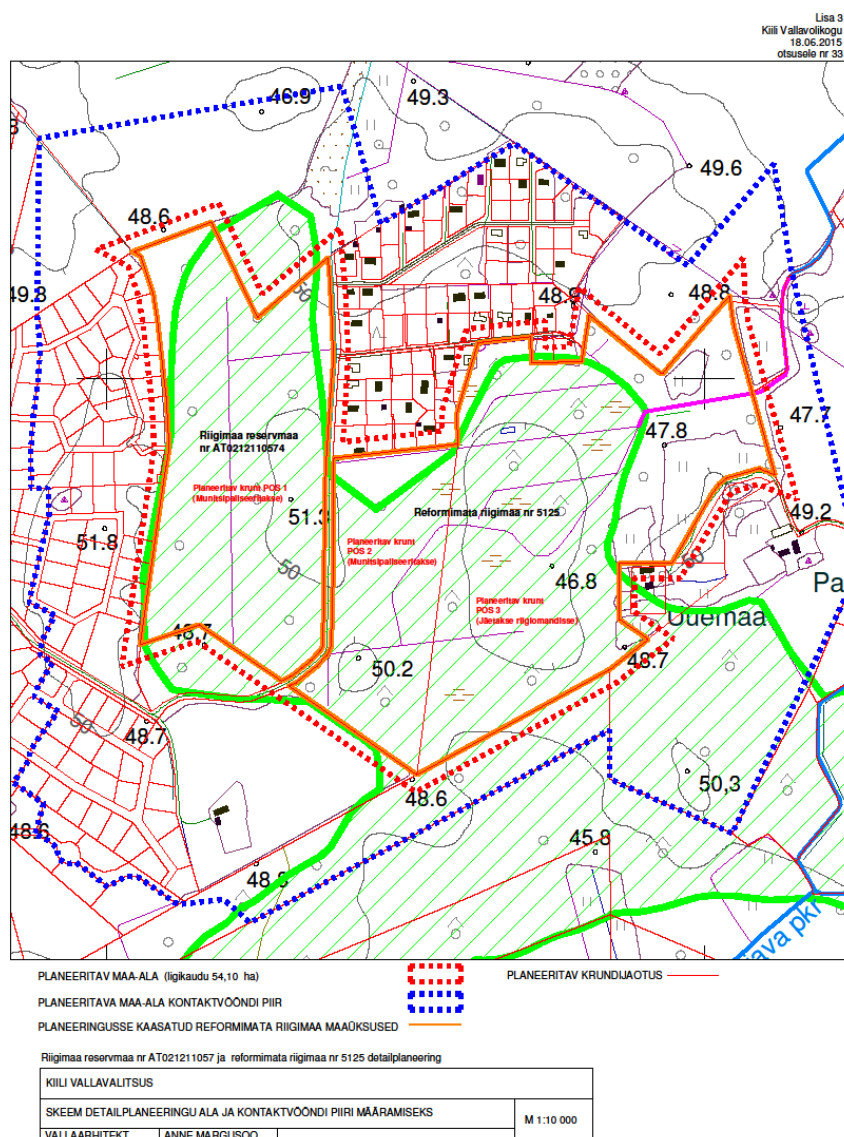
jäävad puhkeja virgestusaladena Kiili valda peamiselt selle rohevõrgustiku moodustavad elemendid, muuhulgas ka täiendatud rohevõrgustiku tuumalad ja koridorid. Kiili vald soovib aga reformimata riigimaa nr5125 maaüksusest umbes 9,60 ha suurust läänepoolse jäävat maa-ala välja jagada ning muuta praegu reformimata riigimaa nr 5125 maaüksusel kehtivat maakastuse juhtotstarvet, rajatav puhke- ja virgestusmaa (PP), selliselt, et maaüksusele jääks osaliselt (läänepoolne osa) kehtima maakastuse juhtotstarve rajatav puhke- ja virgestusmaa (PP), mille Kiili vald soovib munitsipaliseerida ning teiselt poolt maaüksusest (idapoolne osa, pindala ligikaudu 25,00 ha) soovib Kiili vald maakastuse juhtotstarbe üldplaneeringu maakasutuse kaardilt eemaldada. Seda põhjendusel, et see maa jäetakse hiljem maatulundusmaana riigi omandisse asendamaks riigimaa reservmaad nr AT021211057.



Skeem 1- Väljavõte üldplaneeringu kaardist

1.4. Detailplaneeringuala asukoht, sh planeeringuala piir ja suurus:

Detailplaneeringu ala asukoht, planeeringuala- ja kontaktvööndi piir ning suurus on määratud Kiili vallavolikogu 18.juuni 2015a. otsusega nr33, vastavalt Lisa 3-le. Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 54,10ha.

**1.5. Detailplaneeringu koostajad:**

- projektijuht, arhitekt Kaie Enno
- KV, VK- konsultant, Anne Melder
- Elekter- konsultant, Frida Milashevski
- teede-platsid- insener, Aleksandr Lipkin

2. Detailplaneeringuga kavandatavad muudatused, lahenduste põhjendused

Riigimaa reservmaa nr AT021211057 ja reformimata riigimaa nr 5125 detailplaneeringu eesmärgiks on Riigimaa reservmaa nr AT021211057 maaüksusele olulise avaliku huviga objekti Vaela küla valgustatud õppe-, tervise-, sprodi- ja suusaraja rajamine (vt. Vallavolikogu otsuse lisa 4 – Raja kaart) ning reformimata riigimaa nr 5125 maaüksuse jagamine, millest läänepoolne osa (ligikaudu 9,60 ha suurune tükk), jääb Kiili vallale munitsipaalomandisse ning millele jääb kehtima Kiili valla üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve puhke- ja virgestusmaa (PP) ning idapoolne osa (ligikaudu 20,40 ha suurune tükk) jääb riigi omandisse Keskkonnaministeeriumile, millega maatüki valdajaks saab Maa-amet ning millelt eemaldatakse Kiili valla üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarve puhke- ja virgestusmaa (PP) (vt. Vallavolikogu otsuse lisa 3 – Detailplaneeringu kontaktvööndi skeem). Riigimaa reservmaa nr AT021211057 maaüksusele olulise avaliku huviga objekti Vaela küla valgustatud õppe-, tervise-, sprodi- ja suusaraja rajamine on põhjendatud, kuna:

1. Praegu kasutatakse seda maaüksust nii Vaela kui Mõisaküla/Väljamäe elanike poolt igapäevaselt aktiivselt jalutamiseks ja sportimiseks;
2. Viimased kuus tegutsemisaastat on kohalik kogukond MTÜ Oti Külaseltsi organiseerimisel regulaarselt koristanud ja heakorrastanud kogu nimetatud metsaalust ja -radasid. Sellest on saanud Oti asumi ja Mõisaküla/Väljamäe inimeste igapäevane puhkeala ja elukeskkonna osaväärtus.
3. Nimetatud maatüki realiseerimine maatulundusmaana või edaspidi tööstus-või elamumaa arendusena oleks kohalikele kogukondadele äärmiselt vastuvõetamatu oludes kus lähikonnas leidub piisavalt nimetatud võimalusi, samas elanikkonna seisukohalt leiaks pargi-ja puhkeala edukat ja sihipärast rakendust ainult vahetult asumi piiridega külgnemisel;
4. Nimetatud metsaga külgneb vahetult MTÜ Oti Külaseltsi algatusel ja PRIA toetusel rajatud noorte mänguväljak tervisespordirajatistega ning teisest küljest aktiivselt kasutatav tenniseväljak. Sellega moodustub ühtne laiendatud ja unikaalne inimeste vabaaja- ja terviserajatiste kompleks mis ühendab kahte olulist Kiili valla piirkonda;
5. Kõneall olev mets on nii realselt kui funktsionaalsuselt vajalik küladega vahetult külgnev roheala mille olulisus tõuseb eriti valmiva mitmetasandilise Kurna ristmiku tiheliikluse ja valmiva Maxima ladudekompleksi teenendavate kaubaveokite müra ja heitgaaside summutajana;
6. Nimetatud metsas asuvad I Maailmasõja aegsed kaevikute rajatised (Vt. ka Koidula Ameerikas`e, Valdu Nellise piirkonna kirjutised) mis on huvitavaks vaatamisväärsuseks aga ka õppematerjaliks ning mida kavatseme säilitada ning terviseradade rajamisel vääriliselt eksponeerida.

7. Valgustatud jalutamis-ja sportimisradade rajamisega lahendub samaaegselt Kiili valla Mõisaküla/Väljamäe asumi Kanuti tee ja Oti asumit ühendava kergliiklustee valgustus.

Detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist (KSH) ei algatata järgmistel põhjustel:

2.1 detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist. Keskkonnalubade vajadust kavandatava tegevuse elluviimisel tuleb kaaluda detailplaneeringu koostamise käigus;

2.2 lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeringualaga. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid;

2.3 detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest alal saab tegevust korraldada keskkonda vähehäirival moel. Kavandatava tegevuse elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale;

2.4 detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada;

2.5 kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit;

2.6 detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikku tegevust;

2.7 kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, mõningast valgusreostust võib tekkida ala valgustamisest. Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus;

2.8 planeeritava ala maakasutuse ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seadustega kehtestatud nõudeid.

3. Olemasolev olukord

3.1. Asukoht

Planeeritav maa-ala asub Kiili vallas Möisakülas. Tegemist on kahe reformimata riigimaa maatükiga – Lepiku tee ja Kadaka tee elamukruntide ning Väljamäe tee vahele jääva riigimaa reservmaa nr AT021211057 maaüksusega (läänepoolne maaüksus) ning Väljamäe tee ja Uuemaa tee vahele jääva reformimata riigimaa nr 5125 maaüksusega (idapoolne maaüksus). Planeeritava maa-ala suurus on ligikaudu 54,10ha.

3.2. Planeeritava ala maakasutus, kehtivad servituudid, kitsendused ja kujad

Riigimaa reservmaa nr.AT021211057, nimetus "Saire" –pindala: ca19,21ha. Kitsendused- veehaarde PRK0021463 kaitsevöönd 2934m²; maaparandussüsteem 4020059000010003, LUIGE-KANGRO, ÜP-229; rohevõrgustik.

Reformimata riigimaa nr.5125, nimetus "Lote" –pindala: ca34,00ha. Kitsendused- maaparandussüsteem 4020059000010003, LUIGE-KANGRO, ÜP-229; rohevõrgustik.

Väljamäe tee T2 (30401:001:1985), sihtotstarve transpordimaa 100% –pindala: ca1,00ha. Avalik kasutus, teemaa kaitsevöönd 5m äärmise sõiduraja teljest.

3.3. Maa-ala üldkirjeldus, juurdepääs, looduslik keskkond, hoonestus

Maa-ameti geoportaali andmete kohaselt asub riigimaa reservmaa nr AT021211057 maaüksusel ja reformimata riigimaa nr 5125 maaüksusel peaaegu täies ulatuses mets.

Juurdepääs maaüksustele on tagatud Väljamäe tee või Uuemaa tee kaudu. Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

3.4. Ehitusgeoloogilised tingimused

Ehitusgeoloogilisi tingimusi planeeringu koostamiseks ei uurita. Vajalik on teostada uuringud enne projekteerimistööid. Kõrguskasvud jäävad Maa-ameti kaardiserveri alusel vahemikku 47,5...51,0m.

- **Pinnasevesi-** vaatluse ajal novembris 2015 oli liigniiske planeeritava ala kirde- ja lääneosas. **Põhjavee kaitstuse seisukohast on ala praktiliselt kaitsmata.**

3.5. Geotehnilised tingimused

Pinnase tugevusomadusi ja geotehnilisi tingimusi on vajalik uurida enne ehitusprojektide koostamist.

3.6. Dendroloogiline inventeerimine

Detailplaneeringu koostamiseks ei koostata dendroloogilist inventeerimist. Antud maa- alal asub valdavalt täiskasvanud mets, mis säilitatakse ala kasutuselevõtul looduslikuna.

Alale ehitamise alustamisel on vajalik spordi ja matkaradade- ja platside alalt eemaldada kogu kõrghaljastus. Piknikukohta ümbruses nähakse ette väheväärtuslike ja väärtusetute puude- põõsaste likvideerimine.

3.7. Tehniline taristu

Planeeringualal tehniline taristu puudub.

3.8. Kontaktvöönd

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud detailplaneeringud:

- Lageda kinnistu detailplaneering, Vaela küla, DP0194.
- Endise Väljamäe aiandusühistu territooriumi detailplaneering, Möisaküla, DP0292
- Lepiku I kinnistu detailplaneering, Vaela üla, DP0130
- Ilba II kinnistu detailplaneering, Vaela küla, DP0116
- Saare ja Tominga kinnistute detailplaneering, Vaela küla, DP 0158

Planeeringuala Riigimaa reservmaa nr AT021211057 maaüksust on käsitletud kehtiva üldplaneeringuga metsamaana, reformimata riigimaa nr 5125 maaüksuse maakastuse juhtotstarve on puhke- ja virgestusmaa (PP) juhtfunktsiooniga. Planeeringualast läänes asuvad üksikud elamu- ja maatulundusmaa krundid, põhjas Möisaküla väikeelamute ala ning Rebase maatulundusmaa maaüksus, ida-edela suunal asub Vaela väikeelamute ala, lõunas maatulundusmaa kinnistud. Ala läbib Väljamäe tee T2 kinnistu, mis on ühtlasi ka pea juurdepääs planeeringualale.

Kontaktvööndi hoonestus on valdavalt 1-2 korruselised väikeelamud ja üksikud rida- ja paariselamud.

4. Detailplaneering

4.1. Krundijaotus, planeeritava ala tehnilised näitajad:

- Väljamäe tee 9 – Üldmaa 100%, pindala 19,21ha
- Väljamäe tee 8 – üldmaa 100%, pindala 8,90 ha
- Lote – maatulundusmaa 100%, pindala 25,10 ha

4.2. Ehitusõigus ja hoonestusala

4.2.1 Krundi kasutamise sihtotstarve

Planeeringuga muudetakse olemasolevat maa sihtotstarvet, määratakse uued sihtotstarbed kavandatava ehitiste kasutusotstarbest tulenevalt.

Detailplaneeringujärgsed kruntide kasutamise sihtotstarbed:

- Väljamäe tee 9 – turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa, PT 100%
- Väljamäe tee 8 – turismi-, matka- ja väljasõidukoha maa, PT 100%
- Lote – looduslik maa, HL 100%

Planeeritud katastriüksuste kasutamise sihtotstarbed on koos numberkoodide ning tähistustega määratud vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr. 155, 23.10.2008.a. Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord:

- Väljamäe tee 9 – 017; üldkasutatav maa (Üm) 100%;
- Väljamäe tee 8 – 017; üldkasutatav maa (Üm) 100%;
- Lote- 011; maatulundusmaa (M) 100%;

Planeeritud kinnistute sihtotstarbed on kajastatud ehitusõiguse tabelis, vt Põhijoonis. Kruntidel on põhifunktsioonide teenindamiseks lubatud teed, parkimine ja tehnovõrgud.

4.2.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatav arv või nende puudumine maa-alal

Hoonete arvu määramisel lähtuti hoonete mahu ja võimaliku asukoha vajadustest. Hoonete, rajatiste ja tehnilise taristu täpsed asukohad määratakse ehitusprojektide koostamise käigus. Alale võib rajada kuni viis hoonet, kolm neist kavandatakse Väljamäe tee 9 maaüksusele ja kaks Väljamäe tee 8 maaüksusele. Suurim lubatud hoonete arv:

- Väljamäe tee 9 – kolm hoonet
- Väljamäe tee 8 – kaks hoonet
- Lote- 011; maa-alale hooneid ei kavandata

Planeeringuga kavandatakse rajada spordi- ja matkaradu, piknikuplats, spordiväljakud, puhkekohad ja mängu- ning drenazööriplatsid, discgolfi rajad, truubid ja sillad jms.

Rajatiste arvu planeeringuga ei reguleerita, täpne rajatiste arv ja asukoht selgub projektide koostamise käigus.

4.2.3 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatav ehitisealune pind

Hoonete lubatud suurim ehitusalune pind on määratud lähtuvalt vajalikust ehitismahust, planeeritavast maakasutusest, kitsendustest ja olemasolevast olukorrast.

- Väljamäe tee 9 – 60m²
- Väljamäe tee 8 – 40m²
- Lote- 011; maa-alale hooneid ei kavandata

Kavandatav maksimaalne täisehitus protsentides (%)-

- Väljamäe tee 9 – 0,3
- Väljamäe tee 8 – 0,4
- Lote- 011; maa-alale hooneid ei kavandata

4.2.4 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud kõrgus

Planeeringuga on määratud hoonete suurim lubatud kõrgus (hoonetel katuse harja kõrgus projekteeritud maapinnast). Kõrguse sisse ei ole arvestatud tehnoseadmeid, korstnaid, reklaame ja maste. Rajatiste kõrgust planeeringuga ei reguleerita.

Suurim lubatud kõrgus planeeritaval kinnistul:

- Väljamäe tee 9 – 4,5
- Väljamäe tee 8 – 4,5
- Lote- 011; maa-alale hooneid ei kavandata

4.2.5 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurmi lubatud sügavus

Planeeringuga hoonete ja rajatiste sügavust ei reguleerita.

4.2.6 Ehitiste tingimused, mille ehitamiseks ei ole detailplaneeringu koostamine nõutav

Kõik maa-alale rajatavad ehitised kooskõlastada Kiili vallavalitsusega.

4.2.7 Hoonestusala

Hoonestusala on ettenähtud krundi ehitusõigusega lubatud hoonete rajamiseks. Hoonestusala on määratud lähtuvalt võimalikest ehitiste vajadusest.

4.3. Ehitiste ehituslikud tingimused

Planeeritava ala hoonestamisel arvestada maksimaalsetest ehitisealustest pindadest, korruste arvust. Hoonetele on lubatud rajada vee- ja kanalisatsioonivarustus, elektri- ja sidevarustus, soojusvarustus. Absoluutkõrguseid planeeringuga ei reguleerita.

4.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Planeeritava ala hoonestamisel arvestada ala loodusliku keskkonnaga. Hooned rajada looduslikust materjalist välisviimistlusega. Mitte kasutada plastikut ega muid tehismaterjale. Hoonete katusekaldeid ja katuse harja suundi ei reguleerita.

Spordiradade- ja platside ümber võib rajada piirdeaiad vastavalt radade- ja väljakute piirete nõuetele.

Hoone projekteerimisel kooskõlastada eskiisprojekt Kiili vallavalitsusega.

4.5. Liikluskorralduse põhimõtted ja vertikaalplaneerimine

4.5.1. Autotransport

Antud planeeringu mahus ei muudeta olemasolevaid tänavaid ja nende liikluskorraldust. Juurdepääs maaüksustele on tagatud Väljamäe tee või Uemaa tee kaudu. Mahasõitude asukohad täpsustatakse ala täpse liikluskorralduse ja radade ehitusprojektide koostamisel.

4.5.2. Parkimine

Parkimine korraldatakse planeeritaval Väljamäe tee 8 maaüksusel. Planeeritud on tolmuvaba kattega parkla. Parkimisvajaduse arvutamisel lähtutakse võimalikust vajadusest, planeeringuga kavandatakse 1 bussikoht ja 20 autokohta, kuid ehitusprojekti koostamise käigus võib parkla suurust ja parkimiskohtade arvu täpsustada. Rajatiste ehitusprojektide koostamisel näha ette koht jalgrataste parkimiseks ja määrata invakohad parklas.

4.5.3. Jalakäijad

Jalakäijatele ja jalgratastega liikumiseks planeeritakse Vaela ja Möisaküla külade vahele rajada kergliiklustee, mille üks eesmärk on Möisaküla elanike otsem ligipääs olemasolevale Kurna-Tuhala tee äärsele kergliiklusteele ja bussipeatusele. Alale rajatakse matkarajad ja jalakäijatele puhastatud ja korrastatud pinnas- ja purukattega teed.

4.5.4 Vertikaalplaneerimine

Planeeritav ala on suhteliselt reljeefne. Planeeritava ala kõrgusmärgid jäävad Maa-ameti kaardiserveri alusel vahemikku 47,5...51,0m. Vertikaalplaneerimise aluseks võtta olemasolevate tänavate kõrgusmärgid. Mahasõitude kavandamisel tagada sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavatele teedele ja platsidele.

4.6. Tehnovarustus

Hoonete projekteerimisel täpsustatakse voluhulgad ja taotletakse täpsustatud andmetega uued tehnilised tingimused. Planeeritavatele, maaüksuste sisse jäetavatele torustikele ja kaabelliinidele seatakse servituud.

4.6.1. Veevarustus

Veevarustuse rajamiseks taotletakse tehnilised tingimused Kiili KVH-st. Veevarustust vajatakse hokiväljaku ja krundi nr.1 hoonete teenindamiseks.

4.6.2. Tuletõrjevesi

Tuletõrjevesi saadakse tänavavõrgust – tänavahüdrandid kavandatakse külasid ühendava kergliiklustee äärde rajatavale veetrassile. Vajalik välistulekustutusvee kogus on 15 l/sek, vastavalt EVS 812-6:2012 osa 6.

4.6.3. Kanalisatsioon

Kanalisatsiooni voluhulga arvestatakse detailplaneeringu koostamise käigus. Liitumispunkt nähakse ette hokiväljaku piirkonda kergliiklustee lähialale. Sademetevesi hajutatakse pinnasesse või juhtakse olemasolevatesse kraavidesse.

4.6.4. Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt.

4.6.5. Elektrivarustus

Käesoleva detailplaneeringuga lahendatakse rajatiste valgustus ja hoonete elektrilahendus. Elektritrasside asukohtade koostamise lähteandmeteks on detailplaneeringu alusplaan ja Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regionist taotletavad tehnilised tingimused.

Elektrivarustuse osas on planeeritaval alal vajalik ligikaudne tarbimisvõimsus hoonetele. Planeeritud hoonete ja tänavavalgustuse liitumiseks Elektrilevi OÜ projekteerib ja ehitab vastavalt detailplaneeringule 0,4 kV maakaabelliinid ja paigaldab detailplaneeringus ette nähtud kohale liitumiskilbi 3x32 A peakaitsme ja mitmetariifse

aktiiv- ja reaktiivenergiat mõõtvat kaugloetavat voolutrafoodega arvestiga. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis. Liitumispunkt eraldi alusel liitumiskilbis ostja toitekaabli kingadel.

4.6.6. Sidevarustus

Sidevarustuse käesolevad detailplaneeringuga ei lahendata.

4.6.7. Tänavavalgustus

Detailplaneeringuga kästiletaval maa-alal nähakse ette teedel ja platsidel tänavavalgustuse väljaehitamiseks vajalikud tsoonid tänavavalgustuse kaablite ja valgustusmastide paigaldamiseks. Lahendused antakse vastavalt tehnilistele tingimustele. Valgustus suunata selliselt, et see ei häiriks metsloomi. Soovitavalt kasutada liikumisanduritega varustatud LED-valgustuse lahendusi.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav maa-ala heakorrastada rajatavate hoonete, spordiradade- ja platside, piknikukoha ümbruses. Kõrghaljstust säilitatakse võimalikult maksimaalselt. Looduslik mets säilitatakse puutumatuna. Haljastuse ja väikevormide täpsed lahendused antakse hoonete ehitusprojektidega.

Uut haljastust planeeringuga ei kavandata.

Planeeritavad kõnniteed ja jalakäijate alad kaetakse tolmuvaba kattega, täpsed lahendused antakse hoonete ehitusprojektides.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt Kiili valla jäätmehooldus eeskirjale. Prügikonteinerite asukohad määrata ehitusprojektides. Tekkivad jäätmed tuleb võimalusel liigiti sorteerida jäätmete tekkimise kohas.

4.8. Ehitiste tuleohutus, kujade määramine, tuletõrje veevarustus ja päästetööde nõuded

Kõikide ehitiste projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri 02. juunil 2015.a. määrusest nr. 54, „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”, Eesti Standardist „Ehitiste tuleohutus” ja Eesti Standardist EVS812-6:2012 osa 6 - Tuletõrje veevarustus.

Rajatavate hoonete minimaalseks tulepüsivusklassiks on TP3. Planeeritavate hoonete minimaalne vahekaugus 8m.

Tuletõrjevee vooluhulk: Ühe tulekahju normvooluhulk välistulekustutuseks on 15 l/sek. Planeeringualale veevarustuse rajamisel kavandada ka hüdrant.

Kruntidesisesed teed ja platsid rajatakse nii, et on võimalik sõita päästeautodega igasugustes ilmastikutingimustes. Päästemeeskonnal peab olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud vahenditega. Hoonete projektides täpsustatakse vastavalt hoonete veevõtukohta kaugus ja muud vajalikud tuletõrje välis- ja siseveevarustuse tingimused ja lahendused. Tulekustutusüsteemi andmed kantakse ehitusprojekti. Tuletõrje veevarustuse vastavust tuleohutuse nõuetele kontrollib kohaliku päästeasutuse järelevalve ehitusprojekti läbivaatamise käigus.

4.9. Kitsenduste, kaitsevööndite, servituutide ja avalikult kasutatavate alade määramise vajaduse ulatuse märkimine

4.9.1 Kitsendused ja servituudid

Ehitusõiguse ja sihtotstarbe seadmine krundile toimub detailplaneeringu alusel. Vajalik on servituutide seadmine tehnovõrkude kaitsevööndites vastavalt tehnovõrgu omanikuga.

4.9.2. Tehnovõrkude kaitsevööndid

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd (1 meeter äärmisest kaablist)
- Maa-alune vee ja kanalisatsiooni vabavoolne torustik alla 250mm (2 meetrit trassi teljest)

Kõikide planeeritavate tehnovõrkude omanike, valdajate ja kinnistuomanike vahel on vajalik sõlmida vastavalt seadusele koostöös ja kokkuleppel vastav servituudi leping kaitsevööndi ulatuses.

4.9.3. Olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajadus

Teed ja rajatised kavandatakse avalikult kasutatavatena.

4.9.4. Maaparandussüsteemide asukoha ja nendest tekivate kitsenduste määramine

Planeeringualal asub maaparandussüsteem 4020059000010003, LUIGE-KANGRO, ÜP-229. Planeeringu elluviimisel arvestada maaparandussüsteemi toimimisega.

4.9.5. Loodusobjekti kohaliku kaitse alla võtmise ja kaitsevööndite määramise

Käesoleva planeeringuga ei kavandata loodusobjektide kaitse alla võtmist.

4.9.6. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine

Käesoleva planeeringua ei käsitleta ranna- ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamist.

4.9.7. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine

Käesoleva planeeringua ei käsitleta kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamist.

4.9.8. Arhitektuurivõistluse nõudega alade või juhtude määramine

Käesoleva planeeringua ei määrata arhitektuurivõistluse nõudega alasid ja juhtusid.

4.9.9. Eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajadus

Käesoleva planeeringuga määratletud puhkealad on avalikult kasutatavad.

4.9.10. Planeeringu elluviimiseks sundvõõrandamise või sundvalduse seadmise vajadus

Käesoleva planeeringua ei teki vajadust sundvõõrandamise või sundvalduse seadmiseks.

4.10. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.

Planeeritud on:

- Teede- ja platside välisvalgustus, millega tagatakse hea nähtavus ja valgustus ka pimedal ajal;

Planeeringuga korrastatakse osaliselt senine võsastunud ala ja luuakse struktureeritud keskkond, mis sobib ümbritsevasse miljöösse.

4.11. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Ala planeerimisel on järgitud kehtivat seadusandlust. Hoonete rajamisega ei kaasne keskkonda saastavaid tegevusi, mürataseme olulist tõusu, õhu-, valguse-, ega muud reostust. Uute hoonete projekteerimisel ja rajamisel tuleb järgida neile esitatavaid nõudeid, standardeid ja norme.

Hoonete projekteerimisel jälgida sotsiaalministri määrust nr. 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja müramõõtmise meetodid“ 04.03.2002.a.

4.12. Miljööväärtuslike alade, väärtuslike üksikobjektide ja väärtuslike põllumajandusmaade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine, kui need ei ole üldplaneeringuga määratud

Käesoleva planeeringu ei määrata miljööväärtuslikke alasid, väärtuslikke üksikobjekte ja väärtuslikke põllumajandusmaid ning nende kaitse- ja kasutustingimusi.

4.13. Planeeringu elluviimisega eeldatavalt kaasnevad mõjud

Antud planeeringu elluviimisega kaasnevad tõenäoliselt vähesed mõjud looduskeskkonnale, sotsiaalsed mõjud ning majanduslikud mõjud Kiili valla eelarvest lähtuvalt.

4.13.1. Mõjud looduskeskkonnale

Planeeritav maa-ala asub valdavalt rohevõrgustiku alal. Maaüksustel asuvat metsa pole majandatud. Mets on loodusliku ilmega, väheses kasutuses lähikülade elanike rekreatsioonialana. Metsa rajatakse puhke- ja spordirajatised ümberkaudsete elanike soovide ja vajadustest lähtuvalt. Minimeerimaks mõju looduskeskkonnale jäetakse hoonetest ja rajatistest väljapool asuv metsa-ala puutumata, seda ei puhastata võsast ega korrastata. Tänavavalgustuse kavandamisel lähtutakse vajadusest võimalikult vähe häirida metsloomi, samuti planeeritakse kasutada liikumisanduritega valgustuslahendusi, et mitte valgustada kogu metsa-ala pimedal ajal.

4.13.2. Majanduslikud mõjud

Hoonete ja rajatiste ehitamisega kaasnevad majanduslikud mõjud Kiili valla eelarvele. Peale planeeringu kehtestamist on vajalik kavandada valla eelarvesse vajalikud vahendid planeeringu elluviimiseks ning iga aastaseks hoolduseks ning ülalpidamiseks.

4.13.3. Sotsiaalsed mõjud

Planeeringuga ette nähtud hooned ja rajatised on kavandatud Kiili valla elanike teenindamiseks. Kuna lähiümbruses puuduvad analoogsed sportimis- ja puhkevõimalused, on eeldatav mõju lähiümbruse küladele.

4.13.4. Kultuurilised mõjud

Käesoleva planeeringu elluviimisega ei teki kultuurilisi mõjusid piirkonnas.

4.14. Planeeringu elluviimiskava

Käesolev planeering kavandatakse ellu viia mitmes etapis vastavalt võimalustele. Esimeses etapis kavandatakse rajada kergliiklustee Vaela ja Mõisaküla külade ühendamiseks.

4.14.1. Planeeringu elluviimiseks vajalikud tegevused

Planeeringu elluviimiseks on vajalik koostada ehitusprojektid, liituda vee- ja kanalisatsiooni ning elektrivõrkudega ning ehitada hooned ja rajatised.

4.14.2. Planeeringu elluviimiseks vajalike tegevuste järjekord

Tegevusi viiakse ellu etapiviisiliselt. Täpset tegevuste järjekorda ei määratleta. Järjekord selgub rahastusvõimalustest ning hoonete ja rajatiste rajamise vajadustest lähtuvalt.

4.15. Planeeringumenetlus ja koostöö, kooskõlastustes esitatud nõuded, kirjalikud arvamused ja nendega arvestamine planeeringus

Detailplaneering on algatatud Kiili Vallavolikogu poolt, 18.juuni 2015a. otsusega nr 33 koos lisadega 1-4.

Koostööd viiakse läbi Vaela ja Mõisaküla külaseltsidega, Päästametiga, Kiili KVH OÜ-ga, Elektrilevi OÜ-ga.