

PlanID	DP0344
Detailplaneeringu nimetus	Ees-Tõnuni kinnistu detailplaneering
Aadress	Ees-Tõnuni, Mõisaküla, Kiili vald, Harju maakond
Koostaja ärinimi	Osaühing Visioonprojekt. Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 reg nr 10481526 loona@visioonprojekt.eu; +372 5017159
Vastustav arhitekt	Loona Lepp
Koostamise kuupäev	2022-12-09
Huvitatud isik	Kaja Kadak +372 5880 5969 kaja_kadak@hotmail.com

Osaühing Visioonprojekt reg nr 10481526 Kivinuki tee 5 Rae k Rae v Harjumaa 75310 www.visioonprojekt.eu	tel +372 5017159 loona@visioonprojekt.eu	MTR EP10481526-0001 (reg kuupäev 27.03.2003)
---	---	---

DIGITAALSED KAUSTAD

1. Seletuskiri
2. Joonised

Joonis 1 – situatsiooniskeem, kontaktvööndi skeem koos ühendustega avaliku teeni, väljavõtte üldplaneeringust

Joonis 2 – põhijoonis

Joonis 3 – tugiplaan

Joonis 4 – illustratsioon

3. Tehnilised tingimused ja koostatud uuringud
4. Kooskõlastused
5. Menetlusdokumendid

SELETUSKIRJA SISUKORD

1	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	4
1.1	Kehtivad õigusaktid	4
1.2	Arengukavad ja –strateegiad	4
1.3	Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud	4
1.4	Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid	4
1.5	Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused	4
1.6	Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovorkude kinnitatud ehitusprojektid.....	4
1.7	Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovorkude väljastatud projekteerimistingimused.....	4
1.8	Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt.....	4
1.9	Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud	5
1.10	Eesti standardid.....	5
1.11	Olemasolevad seaduslikud maakasutuse kitsendused	5
2	Detailplaneeringu koostamise eesmärk	5
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
3.1	Planeeritava ala ja naaberkinnistute andmed	5
3.2	Olemasolevad ehitised	6
3.3	Olemasolev haljastus	6
3.4	Absoluutsed kõrgused, reljeef	6
3.5	Olemasolev liiklusskeem	6
3.6	Kontaktvööndi detailplaneeringud.....	6
4	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs	6
5	Vastavus üldplaneeringule.....	7
6	Detailplaneeringuga kavandatu	8
6.1	Planeeritava ala kruntimine	8
6.2	Hoonestuskava. Planeeritud kruntide ehitusõigus	8
6.3	Arhitektuurinõuded	8
6.4	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks	9
6.5	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
6.6	Tehnovorkude ja –rajatiste asukohad	10
6.7	Servituutide määramine.....	11
6.8	Haljastus ja heakord.....	11
6.9	Vertikaalplaneering.....	11
6.10	Seadusjärgsed kitsendused.....	11
6.11	Tuleohutus	11
6.12	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
7	Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
8	Võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale	13
9	Detailplaneeringu elluviimise kava.....	13

1 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.1 Kehtivad õigusaktid

- Kiili Vallavalitsuse 14. september 2021 korraldus detailplaneeringu alustamiseks nr 390
- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015)
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015)
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”
- Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26)
- Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1)

1.2 Arengukavad ja –strateegiad

- Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2016-2027
- Kiili alevi kaugküttepiirkonna soojusmajanduse arengukava aastateks 2017-2030
- Kiili valla arengukava 2022-2030 ja eelarvestrateegia 2022-2025

1.3 Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud

Puuduvad

1.4 Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid

Puuduvad

1.5 Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused

Puuduvad

1.6 Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovorkude kinnitatud ehitusprojektid

Puuduvad

1.7 Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovorkude väljastatud projekteerimistingimused

Puuduvad

1.8 Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

Suuremas osas jääb planeeritav ala jääb maaparandussüsteemi maa alale Kurna II. Krundi edela- ja loodepiiride lähedal asuvad avatud eesvoolul valgalaga maaparandussüsteemi alla kümne ruutkilomeetrit Kurna II eesvoolu kaitsevööndid. Krundi kirdepiiri kõrval 0,5 kuni 5,4m laiuselt kulgeb Möisaküla kraavi veekaitsevöönd.

1.9 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetiline alusplaan Hades geodeesia OÜ töö nr E3196, mõõdistatud oktoober 2021

1.10 Eesti standardid

- EVS 843 „Linnatänavad”
- EVS 809-1 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”
- EVS 812-6:2012+A1:2013. Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 835 2014 Hoone veevõrk
- EVS 846:2021 Hoone kanalisatsioon
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt

1.11 Olemasolevad seaduslikud maakasutuse kitsendused

- Maaparandussüsteemi maa-alast KURNA II tingitud maaparandushoiu-ala.
- Maaparandussüsteemi eesvoolust kuni 10km² tingitud eesvoolu kaitsevöönd.
- Maaparandussüsteemi eesvoolust kuni 10km² tingitud ranna või kalda veekaitsevöönd
- Mõisaküla kraavist tingitud ranna või kalda veekaitsevöönd
- Avalikult kasutatava Eromaa-Säase T1 tee kaitsevöönd

Olemasolevad seaduslikud maakasutuse kitsendused on kajastatud tugiplaanil.

2 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk on Mõisakülas Ees-Tõnuni kinnistu (kt30401:001:0347) jagamine ja ehitusõiguse määramine ning sellega koos heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringuga moodustatakse detailplaneeringu alale 2 üksikelamu krundi.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1 Planeeritava ala ja naaberkiinnistute andmed

Planeeritava maaüksuse nimetus	katastritunnus	pindala	sihtotstarve
Planeeritav kinnistu			
Ees-Tõnuni	30401:001:0347	5.41 ha	Maatulundusmaa 100%
Naabermaaüksused			
Eromaa-Säase tee T1	30401:001:1978	2,23 ha	Transpordimaa 100%
Kitsepõllu	30401:001:1516	5.60 ha	Maatulundusmaa 100%
Pärtli	30401:001:0448	15.00 ha	Maatulundusmaa 100%
Tõnise	30401:001:2818	9.94 ha	Maatulundusmaa 100%

3.2 Olemasolevad ehitised

Krundil asub alla kümne ruutkilomeetri valgalaga maaparandussüsteem. Ehitisregistris kanded puuduvad.

3.3 Olemasolev haljastus

Planeeritav ala paikneb osaliselt maaparandussüsteemidega lagedal alal ja osaliselt metsa alal. Krundi kirde poolne osa Eeromaa-Sääse tee pool on kõrghaljastusega, ülejäänud planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega, mille lagedamad alad jäävad lõunanurka.

3.4 Absoluutsed kõrgused, reljeef

Ala on tasane, kõrgusmärgid on vahemikus 41.60 kuni 46.85. Kõrgused langevad põhjast lõunasse.

3.5 Olemasolev liiklusskeem

Juurdepääs planeeritavale alale kirdest, Eeromaa-Sääse teelt.

3.6 Kontaktvööndi detailplaneeringud

Kehtestatud detailplaneeringud:

- DP0305, Üldplaneeringut muutva Tõnnu detailplaneering, kehtestatud 20.12. 2018

Koostamisel olevad detailplaneeringud puuduvad.

4 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi 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 abihooned, mis 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 nimetada:

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

Miljööväärtuslikule alale planeerimise käigus tuleks arvestada asjaolusid:

- *Miljööväärtusliku 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;
 - Miljööväärtusega hoonestusaladel on oluline ka sotsiaalne keskkond. Neis piirkondades on välja kujunenud traditsioonilised elamise viisid, inimeste vahelised suhted, igapäevaelu. Ka see on tähtis osa miljööst;
 - Miljööväärtusliku 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 arhitektuursed 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 miljööväärtuslike alade planeerimispraktika Eesti maapiirkondades“ Rasmus Kask artikkel 2014 /

Kontaktvööndis asuvad põhiliselt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud suurustega 2,5 – 15 ha, millest hoonestatud kinnistud on koondunud lõunanurka. Säilinud on looduse ja inimese koostegevuse tulemusena kujunenud ajalooline asustusstruktuur. Mõisaküla praegune elamujaotus on kujunenud hajaasustusele omaselt, puuduvad tänavaäärseid ehitusjooned. Väärtuslikud põllumaad ja metsad vahelduvad traditsiooniliste hoonegruppidega, kus elamuga liituvad vabalt paiknevad abihooned.

Kavandatav hoonestusmaht on väiksemahuline, planeeritakse 2 üksikelamu krunti. Sarnaselt olemasolevale, on välditud rangeid ehitusjooni. Planeeritav krundijaotus järgib olevat olukorda ja üldplaneeringu põhimõtteid miljööväärtuslikel aladel. Vaatega Eeromaa-Sääse teelt planeeritavale alale tekib vaade planeeritud hoonestusele ca 70m kauguselt. Metsaga kaetud ala säilitatakse maksimaalselt. Teepoolsele lagedamale alale on ette nähtud täiendav haljastus hoonete lähedusse. Piirdeaedadega piiratakse ainult õuealad, piirded jäävad teemaast min 45m kaugusele. Planeeritavad elamumaa kinnistud hoonestatakse miljööväärtusliku piirkonna põhimõtteid silmas pidades traditsiooniliselt. Elamu ja abihoonete omavahelise suhteliselt vaba paigutusega moodustatakse traditsioonilised privaatsed õuealad. Säilitatakse kaugvaated maastikule.

Suurte vahemaade tõttu liigutakse planeeritavale alale juurdepääsuteel, Eeromaa-Sääse tee T1 lõigul, valdavalt autodega. Eeromaa-Sääse tee nr 3040012 planeeringualaga piirnevas lõigus kohalik tee, mille kasutusviis on avalik.

Planeeritavatel kruntidel on logistiliselt hea ühendus Kiili aleviga kus asuvad Kiili Gümnaasium, Kiili Lasteaed, Kiili Rahvamaja, Kiili Vallavalitsus, toidupood ja teised teenindusasutused.

Ühistranspordi liinidega varustus kontaktvööndis puudub. Hõreda asustuse tõttu ka käesoleva planeeringuga ühistranspordi peatusi planeeritavale alale ei planeerita.

Suurte vahemaade tõttu jalakäijaid maanteedel praktiliselt ei liigu. Ka peale käesoleva planeeringu realiseerumist ei ole ette näha jalakäijate arvu märgatavat tõusu, seega jalgteid planeeritavale alale ei ole planeeritud. Planeering ei muuda olemasolevat liiklusskeemi ega jalakäijate liikumissuundasid.

Planeeringuga kavandatu toetab tasakaalustatult Kiili valla sotsiaalset, majanduslikku ja ruumilist arengut hajaasustuses.

5 Vastavus üldplaneeringule

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Kiili valla üldplaneeringu järgselt ei ole Ees-Tõnuni kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooni määratud. Planeeringuala asub stabiilse asundusega ja miljööväärtuslikul alal. Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas toodud tingimused:

- Üldplaneeringuga on kõigil miljööväärtuslikel aladel määratud detailplaneeringu koostamise kohustus enne ehitustegevuse alustamist.
 - Stabiilse asundusega aladel minimaalseks krundi suuruseks elamu püstitamiseks on 20000 m² või 1 üksiklamu krunt 2ha kohta, kusjuures piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000m²).
 - Stabiilse asundusega aladel moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele võib püstitada ühe üksiklamu ja kuni kolm abihoonet.
 - Stabiilse asundusega alal, kui soovitakse hoonestamata või ühe elamuga maatulundusmaale ette näha rohkem kui ühe uue elamukrundi, on detailplaneeringu koostamine kohustuslik.
- Antud detailplaneeringus arvestatakse eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega.

6 Detailplaneeringuga kavandatu

6.1 Planeeritava ala kruntimine

Olemasolev krunt jagatakse kaheks. Moodustatakse kaks üksiklamumaa krunti. Põhijoonisele on kantud planeeritud kruntidele antud positsiooninumber ja planeeritud pindala, planeeritavate kruntide suurused, kasutamise sihtotstarbed ja aadressiettepanek. Vt põhijoonise tabel nr 2.

Planeeringuala tehnilised näitajad:

Planeeringuala suurus:		54127m ²	
Kavandatud kruntide arv, sh:	2		
Elamumaa	2	54127m ²	100%

6.2 Hoonestuskava. Planeeritud kruntide ehitusõigus

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata. Ehitusaluse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa. Põhijoonisele on kantud planeeritud kruntide lubatud ehitusõigus. Hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala, hoonete suurim lubatud kõrgus vt põhijoonis tabel nr 1.

6.3 Arhitektuurinõuded

Arhitektuur peab olema piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid ja haljastuse. Katused viil- või kelpkatused, välisseinte materjal lubatud puit, kivimaterjalid või krohv. Väiksemad hoonemahud lubatud lamekatustega. Lamekatuse kattena lubatud rullmaterjal. Seinamaterjalidena on keelatud imiteerivad materjalid, näiteks plastikust voodrilauad, samuti tööstuslikult mõjuv plekk. Katuse materjalidena vältida imiteerivaid ja tööstuslikult mõjuvaid materjale, näiteks trapetsprofiilplekki. Sobivad katusematerjalid on katusekivi, sile katuseplekk, roog, puitsindel, puitkimm. Peamist katusematerjali on lubatud kombineerida energiat tootvate katusematerjalidega. Abihoonete arhitektuur sobitada elamu arhitektuuriga. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada enne projekti koostamist Kiili valla arhitektiga.

Piirdeaedadega tohib piirata elamute õuealad kuni 2000m² suuruse territooriumi. Piiret ei tohi rajada maaparandussüsteemi kaitsevööndisse. Piirete rajamisel peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustikku ning kinni pidama ehitustraditsioonidest. Piirdeaiaid lubatud läbipaistvad võrkaiaid või osaliselt läbipaistvad puitaiaid kõrgusega kuni 1,4 meetrit. Lubatud on kivisoklid kuni 400mm kõrgused. Keelatud on läbipaistmatute piirete rajamine.

6.4 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Katuse kaldenurk 15°-45°.

Sokkel mitte kõrgem kui 0,5m.

Kohustuslikku ehitusjoont ei määrata.

Hoonete projekteerimise eel tuvastada aluspinnase ehitusgeoloogilised omadused ja radoonisisaldus.

Ehitusprojektiga tuleb esitada vertikaalplaneerimise lahendus ning kajastada ka haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Ehitusprojekt peab olema selline, et selle kohaselt ehitatav ehitis vastaks nõuetele, sealhulgas arvestaks ehitise sobivust, kasutatavust ja korrashoiu vajadust.

Ehitatav ehitis, asjakohasel juhul ka ehitamine, peab olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsendustega.

Ehitusprojektide koostamise käigus tuleb teha koostööd ja hankida vajalikud kooskõlastused, et oleks arvestatud ehitamisest mõjutatud isikute õigused ning rakendatud abinõusid nende õiguste ülemäärase kahjustamise vastu.

6.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liiklus-ja parkimiskorraldus on lahendatud vastavalt Kiili valla üldplaneeringule ja Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad”. Juurdepääs planeeritud kruntidele on Eeromaa-Sääse teelt (kat tunnus 30401:001:1979). Lahendatud on ligipääs alates Kurna tee ja Eeromaa-Sääse tee ristist.

Käesoleva peatüki koostamisel osales liikluse osa planeerija OÜ Mastlop, vastutav isik Pärt Põltsam tel: 5624 2634

1. Liikluskoosseisult muutub ala minimaalset, tekib juurde kaks ühepereelamuga krunti, mõlemal kaks parkimiskohta. Ligipääsuvõimalus peab olema tagatud prügiautoga ja päästeteenistuse sõidukitega.
2. Eeromaa-Sääse tee T1 ja Kurna tee T2 ristmikuala on a/b kattega ja suurte raadiustega mahasõit, kus mahub prügiauto manööverdama. A/B kattega püsikatend mahasõidul on rajatud ca 8m pikkuses lõigus. See säilib olemasolevana. Ristmikualale lisatakse "anna teed" liiklusmärk nr. 221. Muid liikluskorraldusvahendeid ette nähtud ei ole.
3. Eeromaa-Sääse tee T1 on varieeruva laiusega kruusatee (laiusega ca 3,5-4,0m). Vastavalt kokkuleppele kruusatee rekonstrueeritakse vedades olemasolevale katendile peale kruusa. Tagatud peab olema sõidutee laius 4,0m. Sääse-Eeromaa tee rekonstrueerimise kohustus on huvitatud isikul, vastavalt 2021-09-09 allkirjastatud halduslepingule nr 8-15/99-21
4. Kinnistute mahasõitude esisel on 12x14m plats päästeauto ümberpööramise jaoks. See plats viia kokku olemasoleva kruusateega ka samas laiuses.
5. Juurdepääsutee tagumisele krundile – planeeritud teeala koridor on 6m laiune, hooneni viiv tee min 3,5m laiune (päästeauto juurdepääs). Tee paigaldada koridori keskele soovitatavalt nii, et oleks naaberkinnistutest mõlemal pool puhverala. Sadevett naaberkinnistule mitte juhtida.

Soovitatavad parkimiskohtade asukahad näidatud põhijoonisel. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimiskohad sillutada looduslähedaselt, näiteks murukivi või killustikuga tihendatud pinnasega. Planeeritud tee kaitsevöönd vt punkt 6.10.

Liikluskorraldus ja parkimine on kajastatud põhijoonisel, parkimiskohtade kontrollarvutus tabel nr 3.

6.6 Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

5.6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Ühe üksikelamu planeeritav arvestuslik majandus-joogivee vajadus 0,5m³/ööp; 0,15m³/h; 0,5l/s. Veevarustus planeeritud rajatavate puurkaevude baasil. Puurkaevule nähakse ette hooldusalad raadiusega 10m. Tuletõrjevee varustus vt p 5.11.

Kanalisatsioon rajatavate biopuhastite või kogumismahutite baasil. Tekkiva reovee kogus eeldatav 1,5l/s majapidamise kohta.

Diplomeeritud veevarustus- ja kanalisatsiooniinsener tase 7 Rivo Nõmmistu on andnud järgmise hinnangu Ees-Tõnuni kinnistu(30401:001:0347) piirkonnas heitvee immutamise võimalikkusele: „Ees-Tõnuni kinnistu asub Harjumaal, Kiili vallas, Mõisakülas. Kinnistu asub hajaasustuse piirkonnas kus puudub võimalus liituda ühisveevärgi või ühiskanalisatsiooniga. Ainsaks võimaluseks on reovee puhastamine ja puhta vee saamine kinnistu siseselt. Mõisaküla territoorium on enamuses nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Antud kinnistu asub samuti nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Sellest tulenevalt võib reovee puhastamise tehnoloogiana kasutada vaid reovee bioloogilist puhastamist. Heitvesi on lubatud immutada pinnasesse, arvestades VV määruse nr. 61, 08.11.2019, “Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused” § 8 lg 3. Mille kohaselt heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kinnistu piires jäävad maapinna absoluutkõrgused vahemiku 42,5-44 m. Lähiumbruse puurkaevu andmete ja Maa-ameti geoloogiarakenduse alusel võib hinnata, et maapinnale lähimate aluspõhja kivimite(lubjakivi) paiknemissügavus on ca 2-4 m olemasolevast maapinnast ehk ca. 40.00 m abs. Piirkonna kõrgeim põhjavee tase jääb hinnanguliselt sarnasele tasemele lähimate aluspõhja kivimite paiknemissügavusega. Soovitame kasutatud nn. tõstetud imbväljakuga immutussüsteemi mille paiknemissügavuseks oleks minimaalselt 42 m abs. Sellisel juhul on kindlasti tagatud nõutud immutussügavuse kõrgus kõrgeimast põhjavee tasemest ja aluspõhja kivimitest.“

5.6.2. Sidevarustus

Sidevarustus planeeritud õhu kaudu.

5.6.3. Küte

Hoonete kütmine lahendada lokaalselt, keskkonnasäästlikult. Hoonete tsentraalseks kütmiseks ette nähtud soojuspumbad. Lisaks on lubatud puidukütte kolded, nagu kaminad, kaminahjud, saunakerised ja päikseenergiat kasutavad lahendused.

5.6.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Tehnilistele tingimustele nr 395346. Detailplaneeringu alal ette nähtud koht uuele komplektalajaamale. Alajaama asukoht ette nähtud võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alates keskpinge õhuliini mastist nr. 54. Uuest planeeritud alajaamast ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini ette nähtud maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatud servituudialana, alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustata. Planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektriakaablite kaitsetsoonidesse. Elektrivarustuseks planeeritud ühele majapidamisele 3x32A.

5.6.5. Maaparandussüsteemi toimimine, drenaaž

Hoonete ja rajatiste ehitamisega ei tohi takistada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist. Hoonete paigutamisel olemasoleva drenaaži torustiku peale tuleb likvideeritavad torustiku lõigud asendada projekteeritavate torustiku lõikudega nii, et oleks tagatud drenaažisüsteemi jätkuv toimimine. Maa-ala hooldamisel lähtuda Maaeluministri 19.12.2018 määrusest „Maaparandushoiutööde nõuded“.

Tehnovõrkude ja -rajatiste paiknemine on kujutatud põhijoonisel.

6.7 Servituutide määramine

Ette nähtud servituudi vajadusega ala elektri kaabli valdaja kasuks jääb planeeritavast alast välja. Krundile pos nr 1 juurdepääsuks on ette nähtud servituudi vajadusega ala. Nimetatud servituudi vajadusega ala ei tohi jääda maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndisse. Servituudi vajadusega alad on kajastatud põhijoonisel.

6.8 Haljastus ja heakord

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitada maksimaalselt. Metsaga kaetud alast tuleb säilitada vähemalt 30% metsast, lagedale alale tuleb ette näha kõrghaljastuse rajamist vähemalt planeeritud ehitusaluse pinna ulatuses. Uushaljastuse rajamisel kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Soovitav haljastus lahendada maastikuarhitekti poolt komplekselt hoonetevahelise ruumi ja maastikuga. Drenaažisüsteemi maa-alale ei tohi lasta kasvada ega istutada puittaimi, sealhulgas rajada lühikese raieringiga madalmetsa. Haljastuse rajamisega ei tohi kahjustada drenaažitorustikku ega halvendada mitte kuidagi selle töötamist.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud põhijoonisel.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada krundisiseselt.

Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Ehitusprojektidega näidata jäätmemahutite asukohad.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud põhijoonisel.

6.9 Vertikaalplaneering

Krundi kõrguste muutmist ette nähtud ei ole. Hoone lähiümbruse maapinda on lubatud tõsta olemasolevat keskmisest kõrgusest kuni 300mm, et tagada sademetevee juhtimine hoonest eemale. Hoonete esimese korruse põrandapinnad projekteeritavast maapinnast 400...600mm kõrgemal. Hoonete kõrgusmärgid täpsustada ehitusprojektidega. Sademeveed juhtida kalletega krundi murualadele ja immutada pinnasesse. Sadevete suunamine naaberkinnistutele ei ole lubatud.

Hoonete planeeritud kõrgused on kajastatud põhijoonisel tabel nr 1.

6.10 Seadusjärgsed kitsendused

Jäävad kehtima sama seletuskirja punkt nr 1.11 loetletud kitsendused.

Uusi kitsendusi ei planeerita.

Planeeritud kitsendused on kajastatud põhijoonisel.

6.11 Tuleohutus

Hoonestusala paiknemisega on tagatud tuleohutuskaja rohkem kui 8 m naaberkrundi hoonestusest. Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 "Veevõtukoha rajamise,

katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega. Detailplaneeringuga määratud alas lahendatakse tuletõrje veevarustus vastavalt ehitusloa väljastamise ajal kehtivatele tuleohutuse nõuetele. Suurõnnetuse ohuga ettevõtete ohualasid ei jää planeeritavale alale.

6.12 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud lähtudes "EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur". Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hoonete projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Rajada välisvalgustus;
- Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale;
- Tagada hea nähtavus krundi haljastuse ja piirete läbimõeldud lahendusega;
- Vajadusel territooriumi osadele piirata juurdepääsu;
- Varustada hooned ja territoorium valvesignalisatsiooniga;
- Teadvustada kuritegevust kui probleemi paikkonna elanike poolt, arendada ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua või liituda naabrivalvega.
- Koristada kergesti süttiv materjal kiiresti;
- Kasutada süttimatust materjalist prügikaste;

7 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritavat ala katab ca pooles ulatuses mets. Maa-Ameti kaardirakenduse kaldaerofoto 2015:



Metsaalale ehitiste paigutamise eel täpsustada väärtuslikumad puud ja sellest tulenevalt täpsustada ehitiste asukohti.

Maa-ameti rakenduste andmetel ei paikne planeeringualal ega kontaktvööndis ohtlikke ettevõtteid, maardlaid, looduskaitse, ega Natura 2000 alasid.

Lähim ohtliku käitise ohuala piirkonnas on Maxima Eesti OÜ Maxima Logistikakeskus, ohuala raadiusega 1700m, mille kuja jääb planeeritavast kinnistust ca 300m kaugusele. Käitise ohtlikkus(C), kemikaalid: Diiselmootor(2.0); Ammoniaak veevaba(3.43)
Lähim maardla (Kurna turbamaardla) jääb alast kirdesse ca 200m kaugusele. Nimetatud ettevõtetest lähtuva, eeldatavalt vähese, mõjuga ei ole planeeringu koostamisel arvestatud.

Maa-Ameti kaardirakenduse andmetel on tegemist nõrgalt kaitstud alaga, kus veekompleksi iseloom on lõheliste ja karstunud kivimite põhjaveekihid.

Lähtuvalt Kiili valla ÜVK arengukavast, ei jää detailplaneeringu ala ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga hõlmatud piirkonda.

Reovee puhastamine ja pinnasesse juhtimine projekteerida vastavalt Keskkonnaministri 31.07.2019 määrusele nr 31 „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“.

Planeeritava ala keskkonnaseisund on hea. Eeromaa-Sääse teelt T1 kanduva saaste kandumine planeeritavale alale on minimaalne, siiski tuleks kasuks elamu ja maantee vahele täiendava kõrghaljastuse rajamine selleks sobilike istikute näol.

Põhjavesi on nõrgalt kaitstud ja reostusohhtlikuse tase kõrge. Pinnasekatte paksus (moreen, aleuriit, saviliiv 2-10m ja savi, liivsavi kuni 2m)

Pinnase radoonisisalduse järgi kuuluvad piirkonna maaüksused normaalse radoonisisaldusega pinnasega alade hulka. (Eesti geoloogiakeskus, 2008. Harjumaa pinnase radooniriski kaart). Ehitustööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmastikutingimustest ja kasutatavast tehnoloogiast, ehitusaladele koguneda sademe(pinnase)vett. Kogunenud liigvesi juhtida pinnasesse või vedada ära. Kui ehitustegevuse käigus lõhutakse olemasolevat kuivendusvõrku, tuleb see taastada või projekteerida ja välja ehitada selliselt, et naaberladel oleks kuivendussüsteemi töö tagatud. Reovee ärajuhtimisel lähtuda õigusaktidega kehtestatud nõuetest. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed saab kasutada kohapeal, osa võtta uuesti kasutusse ja osa suunata utiliseerimisele.

Ehitus- ja olmejäätmete käitlemine lahendada ehitusprojektide mahus. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda nii jäätmeseadusest kui ka Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast.

Planeeritud ehitiste ehitusprojektide koostamisel ei ole vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamist.

8 Võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale

Antud detailplaneeringuga kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud on suhteliselt väikesed, kuna käsitletakse ainult kahele üksikelamu krundile ehitusõiguse andmist, mis ei too piirkonda suuri muutusi. Käesolev detailplaneering toetub üldplaneeringule ja lähialast tulenevatele hoonestuspõhimõtetele ega lähe vastuollu üldise kultuuritavaga. Planeeringuga ette nähtud arhitektuursed tingimused hoonestuse rajamiseks tagavad kvaliteetse elukeskkonna tekke. Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju nii sotsiaalses, majanduslikus kui kultuurilises mõttes.

Planeeringuga on ette nähtud meetmete rakendamisel puudub arvestatav mõju looduskeskkonnale, sh välisõhule, veele, pinnasele, taimestikule ja loomastikule.

Planeeritava tegevusega kaasnevat negatiivset mõju nii sotsiaalses, majanduslikus kui kultuurilises mõttes ette näha ei ole.

9 Detailplaneeringu elluviimise kava

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

Avalikult kasutatavate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovorkude ja -rajatiste väljaehitamine:

- Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovorgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
- Kiili Vallavalitsus osaleb rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid Arendajaga solmitud kokkuleppe alusel, milles Arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala tehnovorkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.
- Arendaja ei noua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava rajatise tasulist voorandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikes huvides olevate tehnovorkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
- Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovorgud ja – rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
- Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovorgud ja -rajatised.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone ja väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
 2. Avalikes huvides olevate tehnovorkude, -rajatiste (kaugküte, vesi, kanalisatsioon, vihmaveekanalisatsioon, drenaaž, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
 3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikes huvides olevate tehnovorkude, -rajatiste ehitamiseks.
 4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovorkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovorkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
 5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Uus kuivendussüsteem tuleb välja ehitada enne ehituslubade väljastamist ning samas tuleb tagada väljaspool planeeritavat ala oleva drenaažisüsteemi toimimine.
 6. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovorkude, -rajatiste kasutuslubade olemasolu.
- Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

- Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all saab mõista eeskätt detailplaneeringu alusel toimingute tegemist alates ehituslubade taotlemisest.
- Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt viie (5) 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.4) ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanalisatsiooni, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks tasuta 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.
- 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 naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Loona Lepp
vastutav arhitekt