

Seletuskirja sisukord

1	Detailplaneeringu koostamine	2
2	Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärgid	2
2.1	Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid.....	2
2.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärgid	3
3	Planeeritava ala kruntide andmed (katastritunnused, sihtotstarbed, pindalad) ning omanikud	4
	detailplaneeringu algatamisel	4
3.1	Planeeritav ala	4
4	Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus.....	4
4.1	Hooned ja rajatised planeeritaval alal	4
4.2	Olemasolev haljastus.....	4
4.3	Kehtivad kitsendused.....	4
4.4	Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja projektid.....	4
5	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs ...	5
5.1	Ajalooline ülevaade.....	5
5.2	Tänane olukord.....	6
5.3	Planeeringu idee.....	6
6	Üldplaneeringu muutmise vajadus ja varasemad detailplaneeringud.....	7
7	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
8	Krundi ehitusõigus.....	7
8.1	Planeeritud krundi sihtotstarve, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded Planeeritavate kruntide ehitusõigus:	7
8.2	Kuni 20m ² ja kuni 5 m kõrged hooned (väikeehitised)	7
9	Krundi hoonestusala piiritlemine.....	7
10	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	8
11	Arhitektuurinõuded ehitusprojekti koostamiseks	8
12	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
13	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
13.1	Veevarustus	9
13.2	Kanalisatsioon.....	9
13.3	Elektrivarustus.....	9
13.4	Sidevarustus.....	9
13.5	Küte	9
14	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
15	Keskkonnatingimused detailplaneeringuga kavandatava elluviimiseks	10
15.1	Detailplaneeringuga kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud	10
16	Tuleohutuse tagamine	11
17	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsereežiimi täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	12
18	Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	12
19	Servituutide vajaduse määramine.....	12

20	Seadusjärgsed kitsendused	12
21	Vajadusel riigikaitse otstarbega maa- alade määramine	12
22	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
23	Detailplaneeringu elluviimise võimalused.....	13

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMINE

Detailplaneering on koostatud ja komplekteeritud vastavalt ja Kiili Vallavalitsuse 13.08.2019 korraldusele nr 306 „Möisakülas Orumäe detailplaneeringu koostamise algatamine“ ja Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrusele „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRGID

2.1 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

1_ Kehtivad õigusaktid

1.1_ Planeerimisseadus

1.2_ Ehitusseadustik

1.3_ Veeseadus

1.4_ Maaparandusseadus

1.5_ Looduskaitseadus

1.7_ Maaparandushoiutööde nõuded. Maaeluministri 19.12.2018 määrus nr 75

1.8_ Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused

1.9_ Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

ja nõuded tuletõrje veevarustusele. Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17

1.10_ Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1 . Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded

1.11_ Kiili Vallavalitsuse 13.08.2019 korraldus nr 306 „Möisakülas Orumäe detailplaneeringu koostamise algatamine“

2_ Arengukavad ja -strateegiad

2.1_ Kiili valla üldplaneering, kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26

2.1_ Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027 Kinnitatud Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrusega nr 17

3_ Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud

Puuduvad

4_ Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid

Puuduvad

5_Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused
Puuduvad

6_Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid
Puuduvad

7_Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused
Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 346499

8_Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

8.1_Maaparandushoiuala Sõeru MPS kood 4020059000010. Õiguslik alus
Maaparandustööde nõuded §2, Maaparandusseadus §4,44-47,49-51

8.2_Ranna või kalda veekaitsevöönd MPS kood 4020059000010 Veeseadus §118

9_Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised
uurimistööd, mürauuringud)

9.1_Topo-geodeetiline alusplaan Optiset OÜ 24.05.2019 töö nr KI-236/19

10_Eesti standardid

10.1_EVS843:2016Linnatänavad

10.2_EVS 812-6:2012 / A1:2013 / A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6 Tuletõrje
veevarustus

10.3_EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.
Osa 1 Linnaplaneerimine

11_Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

Märkus muinsuskaitseaduse § 27 lõikes 2 sätestatud ostueesõiguse kohta Eesti
Vabariigi kasuks. Kui riik ostueesõigust ei teosta, on ostueesõiguse õigustatud
isikuks asukohajärgne kohalik omavalitsus. Kultuurimälestiseks tunnistamise
õiguslikuks aluseks on kultuuriministri 27.07.1998 määrus nr 20 (RTL 1998,
259/260, 1059).

2.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasolevale elamumaa sihtotstarbega
krundile ehitusõiguse määramine. Krundile määratakse ehitusõigus ühe eluhoone (kuni 2
korruselise ja maksimaalne kõrgus 9m) ja kolme abihoone (kuni 1 korruselise ja
maksimaalne kõrgus 4,5m) ehitamiseks ehitisealusepinnaga kokku kuni 500m². Lisaks
lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteed (lahendada
ligipääs alates Kuke-lhuvete tee ja Eromaa-Sääse tee ristilt), parkimine ja tehnovõrkudega
varustamine.

3 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE ANDMED (KATASTRITUNNUSED, SIHTOTSTARBED, PINDALAD) NING OMANIKUD DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEL

3.1 Planeeritav ala

Planeeritava maa-ala ning naaberkinnistute katastriüksuste tabel.

Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse number	pindala	sihtotstarve
PLANEERITAVA MAA-ALA KATASTRITUNNUSED			
Orumäe	30401:001:2977	2.00 ha	Elamumaa 100%
Eromaa-Sääse tee T3	30401:001:1979	3,6 ha	Transpordimaa 100%
PLANEERITAVA MAA-ALA NAABER KATASTRITUNNUSED			
Mäe	30401:001:0658	11.48 ha	Maatulundusmaa 100%
Mäe	30401:001:0659	15.33 ha	Maatulundusmaa 100%
Noormäe	30401:001:2976	11.11 ha	Maatulundusmaa 100%

Planeeritava ala omanik Henry Valler.

4 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.

4.1 Hooned ja rajatised planeeritaval alal

Hooned puuduvad.

Planeeritava ala idaservas kulgev Sääse-Eromaa tee on käesoleval ajal põllutee.

4.2 Olemasolev haljastus

Kõrghaljastus puudub, ala on rohumaa.

4.3 Kehtivad kitsendused

- Eromaa-Sääse tee teekaitsevöönd 30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast: Alus: ehitusseadustik §71(2).
- Miljööväärtusega ala (vastavalt Kiili üldplaneeringule)
- Maaparandushoiuala Sõeru, MPS kood 4020059000010 (vastavalt maaparandushoiutööde nõuded §4, maaparandusseadus §4,11-47,49-51)

4.4 Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja projektid

- Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneering
- Kehtiv detailplaneering puudub.
- Kiili valla detailplaneeringute kaardirakenduse andmetel ei ole planeeringualal ega kontaktvööndis töösolevaid detailplaneeringuid, millega peaks arvestama detailplaneeringu koostamisel. Vahetult kontaktvööndi piiri taha jääb DP0301 - Tominga ja Tammetõru detailplaneering (algatatud).

Vastutav arhitekt Loona Lepp /digitaalselt allkirjastatud/

Fail 2_Orumae_kinnistu_dp_seletuskiri_01.06.20 4 / 13

- Piirnevatele kinnistutele Noormäe ja Mäe ei ole ehtisregistri andmetel koostatud projekte.

5 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

5.1 Ajalooline ülevaade

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 tiike ja piirdeaedu. Üksikud, põhiliselt tootmise eesmärgil ehitatud hooned, nagu laudad ja küünid võivad olla ka elamutest mõnevõrra eemal. Maavalduste vahel laiuvad avarad tasased põllud, mis loovad maalilisi kaugvaateid.

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:

- 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 /

Kavandatav hoonestus võtab arvesse eelpool nimetatud kultuuripärandi hoidmise eesmäärke.

5.2 Tänane olukord

Kontaktvööndi elamumaa kruntide suurused on üldjuhul 2ha. Elamumaa krunte eraldavad suuremad maatulundusmaa sihtotstarbega maavaldused. Kontaktvööndi lõunaosas on üksikelamute vahemaad ca 200m, põhjaosas vahemaad suurenevad. Peale planeeritava Orumäe kinnistu hoonestamist jäävad elamute vahemaad siiski üle 200mm.

Lähiümbruse teedevõrk on välja kujunenud. Eromaa-Sääse tee on põllutee.

Kuke-Ihuvere tee on pinnatud, kahesuunaline. Kontaktvööndi teedel liikumiskiirust piiratud ei ole. Kergliiklusteede võrk kontaktvööndis puudub. Käesoleva planeeringuga kergliiklusteid planeeritavale alale ei planeerita.

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

Suurte vahemaade tõttu jalakäijaid maanteedel praktiliselt ei esine. Ka peale käesoleva planeeringu realiseerumist ei ole ette näha jalakäijate arvu märgatavat tõusu, seega jalgteid planeeritavale alal ei ole planeeritud.

5.3 Planeeringu idee

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

Planeeritav kinnistu hoonestatakse miljööväärtusliku piirkonna põhimõtteid silmas pidades traditsiooniliselt. Elamu ja abihoonete omavahelise suhteliselt vaba paigutusega moodustatakse privaatne õueala.

Kinnistule on lubatud rajada tiik ja täiendavat haljastust, kuid jälgida tuleb, et säiliks piirkonnale iseloomulikud kaugvaated ja maaparandussüsteemi toimimine.

Avalikke puhke- ja virgestusalasid piirkonda juurde planeerida ei ole vaja. Oma pere tarbeks katab need vajadused avar planeeritav krunt.

Täiendavate sotsiaalasutuste planeerimise vajadus puudub.

Olemasolev juurdepääs kinnistule Eromaa-Sääse teelt säilib. Nähakse ette Eromaa-Sääse teele teekatendi ehitamine.

Eromaa-Sääse tee puuduva osa ehitamise kohustus on arendajal (Orumäe kinnistu igakordsel omanikul).

6 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE VAJADUS JA VARASEMAD DETAILPLANEERINGUD

Koostatav detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev. Varasemad detailplaneeringud alal puuduvad.

7 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritav ala koosneb ühest krundist. Krundijaotust ei planeerita.

8 KRUNDI EHITUSÕIGUS

8.1 Planeeritud krundi sihtotstarve, ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Planeeritavate kruntide ehitusõigus:

- Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa, EE100%
- hoonete suurim lubatud arv 4 (üks elamu ja kuni kolm abihoonet)
- hoonete suurim ehitisealune pind 500m²
- üksikelamu lubatud maksimaalne kõrgus 9m maapinnast (abs 53,0). Abihoone lubatud maksimaalne kõrgus 4,5m maapinnast (abs 49,0)
- Hoonete suurim lubatud korruselisus: eluhoone 2 korrust, abihoone 1 korrust

8.2 Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged hooned (väikeehitised)

- Väikeehitiste ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast, lahendada harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
- Ilma detailplaneeringuta või ehitusloata võib krundile rajada kuni neli väikeehitist.
- Keelatud on väikeehitiste püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole määratud hoonestusala.
- Planeeritava krundi 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.

9 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Hoonestusala koondab planeeritava hoonestuse õueala ümber. Hoonestusala jääb krundi piiridest 30-60m kaugusele.

10 EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid ja haljastuse. Projekteeritavad hooned peavad järgima piirkonna hoonestuslaadi ja planeerimispõhimõtteid ning moodustama harmoonilise ansambli naabruses paiknevate ehitistega. Abihoone ja nende välisviimistlus peavad sobima üksikelamuga. Elamute arhitektuur näha ette traditsiooniline. Katused viil- või kelpkatused. Eelistada naturaalseid materjale. Välisseinte materjal puit ja looduslikud kivimaterjalid, krohv. Lubatud on palkseinad. Katuse materjalidena vältida imiteerivaid ja tööstuslikult mõjuvaid materjale. Sobivad katusematerjalid on katusekivi, sile katuseplekk, roog, puitsindel, puitkimm.

Hoonete arhitektuursed eskiisid koostööl lastada enne projekti koostamist Kiili valla arhitektiga. Teepoolsed piirdeaiad 1,4m ja kruntide vahelised piirdeaiad 1,6m.

Läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud. Miljööväärtuslikes piirkondades kehtib reegel - piirdega võib piirata vaid elamut ümbritseva ala kuni ca 2000 m².

11 ARHITEKTUURINÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

Ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel peab kinni pidama arhitektuursetest ja ehituslikest nõuetest ja standarditest, mis tagavad parima võimaliku avalikku ruumi sobiva ja piirkonna eripära arvestava ehitamise parimal viisil. Tuleb teostada vajalikud ehitusuuringud ja hankida vajalikud koostööl lastused ehitusprojekti täideviimiseks. Hoonete eskiislahendused koostööl lastada enne ehitusloa taotlemist Kiili valla arhitektiga.

12 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

Tänavate maa-alade, liiklus- ja parkimiskorraldus tuleb projekteerida vastavalt Kiili valla üldplaneeringule ja Eesti Standardile EVS 843 „Linnatänavad”

Käesoleva detailplaneeringuga ei nähta ette Eromaa-Sääse tee maa-alale väikeehitisi. Avalikuks kasutamiseks mõeldud teid ega tänavaid planeeritavale krundile (eramaale) ei planeerita.

Juurdepääs planeeritavale elamumaakrundile on ida poolt Eromaa-Sääse teelt (kat tunnus 30401:001:1979). Põhijoonisel on näidatud krundilt väljasõidu soovitatav asukoht.

Piirkonda teenindava liikluskorralduse muutmise ettepanekut ei tehta.

Alates Kuke-Ihuvete tee ja Eromaa-Sääse tee ristilt ehitatakse välja kruusakattega tee. Muldkeha tuleb teha vastavalt normidele. Välja ehitatav kruusakattega tee on kajastatud põhijoonisel, joonise fragment M1:2500.

Parkimine lahendada oma krundi piires koos elamu projektiga.

Tagatud peab olema 3 parkimiskohta krundil. Parkimisarvutus teostati vastavalt EVS 843:2016 linnatänavad: tabel 9.2. Elamu liik - eramu, väike-elamute ala, uusehitus.

Parkimiskohtade kontrollarvutuse tabel vt põhijoonisel.

Soovituslik parkimine on näidatud põhijoonisel. Parkimiskohad võivad olla ka mujal õues või hoones. Parkimiskohad sillutatakse looduslähedaselt, näiteks murukivi või killustikuga. Parkimiskohti ei märgistata.

13 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

13.1 Veevarustus

Veevarustus rajatava puurkaevu baasil. Puurkaevule nähakse ette hooldusala raadiusega 10m. Puurkaevu jaoks taotleda ehitusluba. Tuletõrjervee lahendus vt p16.

13.2 Kanalisatsioon

Reovee kanaliseerimine lahendatud biopuhasti ja imbväljaku baasil. Tekkiva reovee kogus eeldatav 1,5l/s. Sademevesi planeeritavalt elamumaa krundilt juhitakse olemasolevasse drenaažisüsteemi.

13.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 346499. Orumäe, Mõisaküla, Kiili vald, Harju maakond kinnistu detailplaneeringuala planeeritava uue krundi elektrivarustus 3x16A ette nähtud projekteeritavast liitumiskilbist toitega projekteeritavalt 0,4kV maakaablilt. Planeeringuga on määratud projekteeritavate kaablite trassid alates toitepunktist, jaotus- ja liitumiskilbi asukoht. Näidatud on tarbija kaablite asetus ja juurdepääs jaotus-liitumiskilpidele.

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini. Planeeringus on määratud olemasolevale ja projekteeritavale Elektrilevi OÜ tehnorajatisel servituudiala ja tagatud nõuetekohased kaitsekuvad. Ette on nähud servituudi alad naaberkinnistute perspektiivseks elektritoiteks. Arvestatud on antud piirkonna detailplaneeringute ja koormustega. Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks tuleb kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu

13.4 Sidevarustus

Sidevarustus planeeritud lahendada õhu kaudu.

13.5 Küte

Küte lahendada lokaalselt ning vastavalt keskkonnasäästlikele tingimustele. Hoonete tsentraalseks kütmiseks ette nähtud maasoojuspump. Vertikaalne maaküte ei ole lubatud. Lisaks on lubatud puidukütte kolded, nagu kaminad, kaminahjud, saunakerised.

Projekteeritavate hoonete ja rajatiste ehitamisega ei tohi takistada maaparandussüsteemi nõuetekohast toimimist. Hoonete paigutamisel olemasoleva drenaaži torustik peale tuleb likvideeritavad torustiku lõigud asendada projekteeritavate torustiku lõikudega nii, et oleks tagatud drenaažisüsteemi jätkuv toimimine. Maa-ala hooldamisel lähtuda Maaparandushoiutööde nõuded. Maaeluministri 19.12.2018 määrus nr 75

14 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Haljastuse rajamisel kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, vältida läbipaistmatuid hekke, mis lõhuks kaugvaateid. Avatud maastiku struktuuri säilitamiseks on soovitatav 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 drenaažitorustiku ega halvendada mitte kuidagi selle töötamist.

15 KESKKONNATINGIMUSED DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS

Maa-ameti rakenduste andmetel ei paikne planeeringualal ega kontaktvööndis ohtlikke ettevõtteid, maardlaid, looduskaitse- ega Natura 2000 alasid. Lähim maardla (Kurna turbamaardla) jääb alast idasse ca 0,55 km kaugusele.

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.

Katastriüksuse põhja ja idaosas paiknevad (vt joon 2) madalsoomullad (M';M'') ja edelaosas on kitsama vööndina leostunud mullad (Ko) ja rähkmullad (K).

Lähim suurem veekogu on Kurna-Mõisaküla peakraav, mis jääb planeeringualast kirde suunal ca 0,35 km kaugusele. Veekogu kaitsevööndites tegutsemine vastavalt veeseadusele.

Pinnase radoonisisalduse järgi kuuluvad piirkonna maaüksused normaalse radoonisisaldusega pinnasega alade hulka. (Eesti geoloogiakeskus, 2008. Harjumaa pinnase radooniriski kaart). Soovitatav on elamu projekteerimise eel tellida radooniuuring.

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 naaberaladel oleks kuivendussüsteemi töö tagatud.

Reovee ärajuhtimisel lähtuda õigusaktidega kehtestatud nõuetest.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed saab kasutada kohapeal, osa suunata uuesti kasutusse ja osa läheb utiliseerimisele. Ehitusjäätmete käitlemine lahendada ehitusprojektide mahus. Olmejäätmete käitlemine lahendada ehitusprojektide mahus. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda nii jäätmeseadusest kui ka Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast.

15.1 Detailplaneeringuga kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud

Antud detailplaneeringu mõjud on suhteliselt väikesed, kuna käsitletakse ühele üksikelamu krundile ehitusõiguse andmist, mis ei too piirkonna suuri muutusi. Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Käesolev detailplaneering toetub üldplaneeringule ja lähialast tulenevatele hoonestuspõhimõtetele ega lähe vastuollu üldise kultuuritavaga.

16 TULEOHUTUSE TAGAMINE

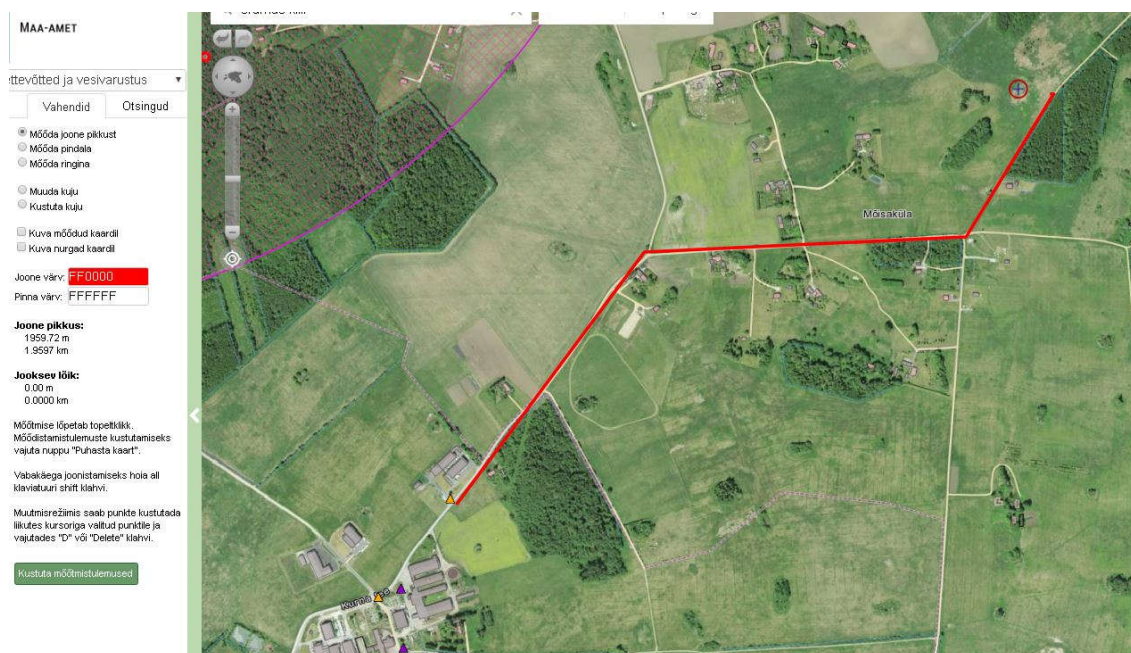
Hoonestusala paiknemisega on tagatud tuleohutuskuja rohkem kui 8m naaberhoonetest. Ehitiste projekteerimisel lähtuda SM 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Hoonete tuleohutusklass nõutav min TP3.

Välisest tuleohutusveesi peab olema tagatud koguses 10 l/s 3h jooksul.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 / A1:2013 / A2:2017 Ehitiste tuleohutus Osa 6 Tuletõrje veevarustus.

Punkt 5.2.3 järgi hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojekti antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta.

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel on lähim tuletõrje veevõtukoht ca 2 km kaugusel.



17 ETTEPANEKUD KAITSE ALLA VÕETUD MAA-ALADE JA ÜSIKOBJEKTIDE KAITSEREŽIIMI TÄPSUSTAMISEKS, MUUTMISEKS VÕI LÕPETAMISEKS, ETTEPANEKUD MAA-ALADE VÕI ÜSIKOBJEKTIDE KAITSE ALLA VÕTMISEKS.

Infosüsteemi (EELIS) kohaselt ei jää detailplaneeringu alale looduskaitseaduse kohaseid kaitstavaid loodusobjekte. Antud detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei ole Natura 2000 alasid. Ei tehta ettepanekuid kaitse alla võtmiseks.

18 MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALADE MÄÄRAMINE NING NENDE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSTE SEADMINE

Muutust ei planeerita.

19 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Ei määrata

20 SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Punkt 4.3 nimetatud kitsendused jäävad kehtima, uusi kitsendusi ei planeerita.

21 VAJADUSEL RIIGIKAITSELISE OTSTARBEGA MAA- ALADE MÄÄRAMINE

Ei määrata

22 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Detailplaneering on koostatud lähtudes "EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 Linnaplaneerimine"

Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida hoonete projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma, paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.
- Hoonetesse projekteerida valveteenus, leping sõlmida soovitatavalt turvafirmaga.
- Hoida välisukse lukus ka kodusviibimise ajal.
- Näha ette välisukse ja krundi valgustus.
- Luua hea nähtavus.
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua või liituda naabrivalvega.

- Pikemaajalisel mujal viibimisel paluda usaldusväärsusel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida. Paigaldada valvesignalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral.
- Kergestisüttiva prahi kiire koristamine, süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

23 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

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

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Vajalike servituutide seadmine.
2. Vajadusel juurdepääsutee ja sellega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
4. Valmisehitatud hooned saavad kasutusloa. Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine:

Detailplaneeringu järgsed avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised ehitab arendaja omal kulul või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.

Kiili Vallavalitsus osaleb rajatiste projekteerimises ja ehituses vaid arendajaga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles arendaja kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Juurdepääsutee ristumiskoha väljaehitamise vajaduse korral tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

- Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
- Vajadusel juurdepääsutee ristumiskoha ja sellega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.

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 tekitada naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

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 kolme (3) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendusetegevusega seotud avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, 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.
- Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Loona Lepp
arhitekt
/digiallkirjastatud/