

PROJEKTI KOOSSEIS

I SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid
2. Kontaktvööndi analüüs.
3. Seos kõrgema astme planeeringutega
4. Detailplaneeringu eesmärk
5. Olemasolev olukord
 - 5.1. Asukoht, maaomand
 - 5.2. Olemasolevad hooned
 - 5.3. Olemasolev haljastus
 - 5.4. Olemasolev tehnovarustus
 - 5.5. Olemasolevad piirangud
6. Planeerimislahendus
 - 6.1. Krundijaotus
 - 6.2. Krundi ehitusõigus
 - 6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded
 - 6.4. Piirded
 - 6.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus
 - 6.6. Vertikaalplaneerimine
 - 6.7. Heakorrastus ja haljastus
 - 6.8. servituutide ja kaitsevööndite vajadus
7. Veevarustus ja kanalisatsioon
 - 7.1. Veevarustus
 - 7.2. Kanalisatsioon
8. Elektrivarustus
9. Sidevarustus
10. Soojavarustus
11. Kekkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine
 - 11.1. Avariiolekorrade ja nende vältimise meetmed;
 - 11.2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus;
 - 11.3. Põhjavee kaitse;
 - 11.4. Radoon;
 - 11.5. Mürakaitse, vibratsioon;
12. Tuleohutusabinõud
13. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine
14. Planeeringu elluviimise tegevuskava

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan M 1:500
3. Kontaktvööndi analüüs
4. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

III KOOSKÕLASTUSED

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu alused ja lähtedokumendid.

- 1.1 Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015)
- 1.2 Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015)
- 1.3 Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”
- 1.4 Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26)
- 1.5 Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1)
- 1.6 muud standardid, määrused ja seadused
- 1.7 planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid
- 1.8 planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid
- 1.9 piirkonna tehnovõrkude skeemid
- 1.10 maaparandus- ja kuivendusprojektid
- 1.11 tehnovõrkude valdajate tehnilised tingimused ja teised tehnilised tingimused
- 1.12 kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta
- 1.13 Vilja Alumets 16.04.2018 detailplaneeringu algatamise taotlus nr 8-1/207-2
- 1.14 Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Ruutjuur OÜ poolt mõõdistatud topogeodeetilist plaani (oktoober, 2016.a.)
- 1.15 geoloogiline alusmaterjal: geoloogilisi uurimisi tehtud ei ole
- 1.16 projekteeritud kergliiklustee KLM Projekt OÜ, töö 150317

2. Kontaktvööndi analüüs.

Planeeritav ala paikneb üldplaneeringuga määratud tiheasustusalal.

Planeeritav ala on Kiili aleviku elamupiirkonnas. Juurdepääs planeeringualale on hea, nii ühistranspordiga kui ka autoga. Sausti tee ääres on välja ehitatud kergliiklustee. Teed ja tehnovõrgud on piirkonnas välja ehitatud. Lähim bussipeatus asub ca 1000 m kaugusel Vaela tee ääres “Maxima”. Lähim kauplus on Kiili “Konsum” ja “Maxima” ca 800 m kaugusel. Lähim lasteaed Kiili Lasteaed ca 800 m kaugusel ja lähim kool Kiili Gümnaasium ca 1,0 km kaugusel. Planeeringuala külgneb elamumaa ja transpordimaa kruntidega. Planeeritava krundi naaberkruntide hoonestus on valdavalt kuni kahekorruselised eramud.

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1.	Sausti tee 4	30401:001:0058	78 905 m ²	maatulundusmaa
2.	11157 Sausti-Kiili tee	30401:001:0473	7.67 ha	transpordimaa
3.	Toompihla tn 2	30401:001:1321	1 794 m ²	elamumaa
4.	Toompihla tn 4	30401:001:1322	1 698 m ²	elamumaa
5.	Toompihla tn 6	30401:001:1323	1 421 m ²	elamumaa

Planeeritaval alal kehtestatud detailplaneeringud.

Matsi I osa, Toompihla osa ja Kasetuka osa detailplaneering

Planeeritav ala piirneb lääne poolt Toompihla tn elamutega, idast ja põhjast algatatud Matsi II detailplaneeringualaga ja lõunast Sausti teega (riigitee 11157) ning Kiili alevi elamutega.

3. Seos kõrgema astme planeeringutega.

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Sausti tee 6 katastriüksuse maakasutuse juhtfunktsiooniks väikeelamumaa. Läheduses asuvad samuti väikeelamumaa juhtfunktsiooniga maaüksused. Lisaks piirnevad antud väikeelamumaa piirkonnaga ka võimalikud arenguala juhtotstarbega maaüksused. Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud, ridaelamud ja kahekorruselised korterelamud. Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.3 on toodud välja järgnevad tingimused väikeelamumaale:

- Väikeelamu tervikkrundile on lubatud ehitada üks üksikelamu (ühe korteriga elamu) ja üks abihoone.
- Väikeelamu korruselisus on kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m ning abihoonel 4,5 m. Korruselisus ja kõrgus määratakse detailplaneeringuga.
- Abihooneid võib plokistada naaberkruntide piiril või kavandatakse krundi piirile naabrite ühise kirjaliku kokkuleppe alusel.
- Parkimisvajadused tuleb lahendada oma krundi piires.

Käesolev Sausti tee 6 detailplaneering arvestab üldplaneeringus välja toodud hoonete arvu, väikeelamu korruselisuse ja suurimate kõrgustega maapinnast. Samuti arvestab antud planeering ka parkimisvajaduse seadmisega krundi piires. Seega Sausti tee 6 detailplaneering ei ole üldplaneeringuga vastuolus.

4. Detailplaneeringu eesmärk.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasoleva elamumaa jagamine ning moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga muudetakse osaliselt kehtivat Matsi I osa, Toompihla ja Kasetuka osa detailplaneeringut. Detailplaneeringuga jagatakse olemasolev elamumaa sihtotstarbega krunt kaheks eraldiseisvaks üksikelamumaa krundiks. Moodustatavatele kruntidele määratakse ehitusõigus kummalegi 1 elamu (kuni 2 korruselise ja maksimaalne kõrgus 9m) ja 1 abihoone (kuni 1 korruselise ja maksimaalne kõrgus 4,5m) ehitamiseks ehitisealusepinnaga kuni 300m². Krundile pos. 2 tuleb ette näha servituut pos. 1 ligipääsu tagamiseks. Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

5. Olemasolev olukord.

5.1 Asukoht, maaomand

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Kiili vallas, Kiili alevis. Juurdepääs alale toimub Sausti teelt (riigitee 11157). Sausti tee 6 on eraomanidis.

Planeeringuala moodustab:

jrk	MÜ nimetus	kü nr	pindala	sihtotstarve
1.	Sausti tee 6	30401:001:1319	3 448 m ²	elamumaa

5.2 Olemasolevad hooned

Planeeritav krunt on hoonestatud, krundil paiknevad:

-116007772, palksaun 15 m²

-220812875, piirdeaed 11,8 m²

-220404256, kasvuhoone 22 m²

-116007771, rehielamu 269,1 m², millele on koostatud rekonstrueerimisprojekt ja väljastatud ehitisluba 2017.

5.3 Olemasolev haljastus

Krundil kasvavad üksikud suured puud.

5.4 Olemasolev tehovarustus

Krunt on varustatud elektri-, vee- ja kanalisatsiooni ühendustega.

5.5 Olemasolevad piirangud

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Sausti tee (riigitee 11157) teekaitsevöönd 50m

Krundil puuduvad: jääkreostus, looduskaitsepiirangud, pärandkultuuriobjektid ja kultuurimälestised.

6. Planeerimislahendus

6.1. Krundijaotus

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse krunt kaheks elamumaa krundiks.

6.2. Hoonestustingimused

Pos 1 (Sauti tee 6) planeeritud suurus 1 855 m²

Krundil pos 1 paikneb tänasel päeval 269,1 m² ehitisaluse pindalaga rehielamu.

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1+1 (põhihoone + abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 270+30 m² (põhihoone + abihoone)

Hoonete suurim lubatud kõrgus 9/4,5 m (põhihoone/abihoone)

Hoonete suurim lubatud korruste arv 2/1 (põhihoone/abihoone)

Pos 2 (Sauti tee 6a) planeeritud suurus 1 593 m²

Krundil pos 2 paikneb tänasel päeval 15 m² ehitisaluse pindalaga palksaun.

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil 1+1 (põhihoone + abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala 220+80 m² (põhihoone + abihoone)

Hoonete suurim lubatud kõrgus 9/4,5 m (põhihoone/abihoone)

Hoonete suurim lubatud korruste arv 2/1 (põhihoone/abihoone)

6.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Planeeritavale maa- alale rajatava hoone arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne, ning arvestama planeeringu taotlust sulatada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda.

Hoone välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega, mis tuleb eskiisstaadiumis kooskõlastada Kiili vallaarhitektiga.

Välisviimistluseks kasutada traditsioonilisi materjale - peamisena puitu (laudis), millega kombineerida valikuliselt looduskivi, tellist ja/või krohvi. Kombineerima peab omavahel vähemalt kahte fassaadimaterjali. Toonidest eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi. Katusekatetena kasutada rullmaterjali, savikivi või valtsplekki, tumedates toonides.

Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistluses ja palkhoonete püstitamine ei ole lubatud.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

6.4. Piirded

Vastavalt üldplaneeringule on lubatud:

Teedepoolsed kuni 1,40 m (läbipaistev puitaed), kruntide vaheline kuni 1,60 m (võib ka olla võrkaed). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku). Piirdeid on lubatud rajada krundi piirile või piiridest sissepoole. Ehitusprojektiga esitada piirdeaia eskiislahendus. Väravad peavad avanema krundi sissepoole. Piirete välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima ka naaberkruntide piiretega.

6.5. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritavale alale juurdepääs on Sausti teelt (riigitee 11157). Krundile pos 1 juurdepääs on lahendatud servituudiga krundile pos 2.

Parkimine on lahendatud planeeringuala piires.

Projekteeritud elamu parkimiskohtade arv 3+3.

6.6. Vertikaalplaneerimine

Krundi olemasolevat maapinda ei tõsteta. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud. Planeeritava ala täisehituse protsent on 20% ning 80% kruntidest on ette nähtud haljasalana. Sademeveed on ette nähtud immutada kruntide piires. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

6.7. Heakorraldus ja haljastus

Hoonestamisel ja hoonestatud kruntide kasutamisel ning tee- ehitusel tuleb alevikus säilitada olemasolev väärtuslik kõrghaljastus ning arvestada hoonestusviisile vastava kvaliteetse tänavaäärse kõrghaljastuse loomise vajadusega, s.t. minimaalse haljaspinna osakaaluga 25 % teemaast, mida täpsustatakse detailplaneeringuga.

Planeeritaval maa- alal olevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Vajadusel teha sanitaar- ja kujundusraiet. Krundile on ette nähtud rajada kõrghaljastus soovitavalt tuleks istutada nii leht- kui okaspuid.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete jaoks paigutada kruntidele prügikonteinerid. Võimalusel rakendada jäätmete sorteerimist erinevate prügikastide abil.

Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

6.8. Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Krundile pos nr 2 on olemasolevatele ja planeeritavatele tehnovõrkudele ette nähtud servituudi alad liini kaitsevööndi ulatuses ja juurdepääsuteele krundi pos.nr 1 kasuks.

7. Veevarustus ja kanalisatsioon.

AS Kiili KVH poolt tagatavad maksimaalsed joogi- ja reovee voluhulgad detailplaneeringualale on 3,0 m³/ööpäevas ning 0,8 m³/h.

AS Kiili KVH poolt tagatav minimaalne rõhk ühisveevärgiga liitumispunktis on 2 bar.

7.1. Veevarustus

Veevarustus lahendatakse vastavalt OÜ Kiili KVH tehnilistele tingimustele. Liitumiseks on kasutatud Sausti tee ääres paiknevat Ø32 veetoru. Ühendus peatoruga on planeeritud teostada kolmikuga. Krundi pos nr 2 tarbeks on krundi piirist kuni meeter väljapoole planeeritud rajada maakraan Dn 25. Krundi pos nr

1 veetoru kaitsevööndi ulatuses on planeeritud servituudiala krundile pos nr 2 krundi pos nr 1 kasuks.

Hoonesse projekteerida veemöödusõlm arvestile Dn 15.

Krundil paiknev salvkaev jääb kasutusele kastmisveeks.

Salvkaevu hooldusalal tuleb kinni pidada järgmistest nõuetest:

- hooldusala tuleb jätta vähemalt 10 m, kuid sõltuvalt maapinnast ja selle kaldest võib soovitatav kaugus olla isegi suurem;
- potentsiaalsed reostusallikad (kuivkäimla, reovee kogumiskaev, sõnnikuhoidla, prügikast, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanalisatsioonitorud jne) peavad paiknema kaevu suhtes allamäge;

7.2. Kanalisatsioon

Kanalisatsioon lahendatakse vastavalt OÜ Kiili KVH tehnilistele tingimustele.

Liitumiseks kasutada Sausti tee ääres paiknevat Ø160 kanalisatsioonitoru. Torustikule on planeeritud lisada kaev (krundi pos nr 2 liitumispunkt) ning krundi piirist kuni meeter väljapoole rajada liitumiskaev Ø 200/160. Krundi pos nr 1 liitumispunkt jääb samaks ja kanalisatsioonitoru kaitsevööndi ulatuses on planeeritud servituudiala krundile pos nr 2 krundi pos nr 1 kasuks.

8. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt AS Elektrilevi Tallinn- Harju Piirkonnalt taotletud tehnilistele tingimustele.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga on ette nähtud olemasoleva võrgu baasil.

Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana.

Krundi pos nr 1 elektriliini kaitsevööndi ulatuse on planeeritud servituudiala krundile pos nr 2 krundi pos nr 1 kasuks.

9. Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Telia AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele NR 30857375.

Detailplaneeringu koostamisel on planeeritud Sausti tee 6 krundi juures asuva Telia sidekanalisatsiooni trassi kaevust KLI-045 sidekanalitoruga sisestused planeeritavatele uuele elamukrundile ning olemasolevasse elamusse. Krundi pos nr 1 sidekanalisatsiooni kaitsevööndi ulatuse on planeeritud servituudiala krundile pos nr 2 krundi pos nr 1 kasuks.

10. Soojavarustus

Hooneid köetakse lokaalselt.

Võimalik on kasutada puidukütet, elektrikütet, päikesepaneele, maakütet (va soojuspuuraukudena ja/või energiapuurkaevudena) kõrghaljastuseta krundi osal või õhksoojuspumpa. Kütteliigi valimisel on soovitatav juhinduda keskkonnasäästlikest küttesüsteemidest ja- kütustest ning taastuvenergia lahendustest.

11. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.

Rajatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Planeeritaval maaalal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlike tegevusi ega tootmist, mis seaksid piiranguid kavandatavale ehitustegevusele. Käesoleva planeeringuga käsitletavatele kruntidele ei ole ettenähtud keskkonda saastavaid tegevusi ning olulist negatiivset mõju keskkonna üldisele kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata, ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringu koostamisel on seatud eesmärgiks teostada planeeritaval alal üksikelamute ja nende abihoonete ehitamist nii, et selle käigus välditakse keskkonnale kahju tekitamist. Planeeringuala piirneb riigiteega, seetõttu on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

11.1. Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed.

Planeeringuga antakse ehitusõigus kahele elamumaa krundile. Keskkonda ohustavat tegevust planeeringuga kavandatud ei ole. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimisel on siiski võimalik, et esineb avariolukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk.

Võimalikeks avariolukorraks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ja need on ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, telefon, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked.

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral on maaomanik kohustatud koheselt teavitama vallavalitsust igast rajatise avariist, sealhulgas lekkest, ning võtma tarvitusele meetmed tekkinud reostuse koheseks peatamiseks, kõrvaldamiseks ja keskkonnaohutuse ning tervisekaitse tagamiseks.

Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

Kui mistahes avarii korral esineb lõhna tekkimist, levimist või ärritavat lõhnataju elanikkonnale, tuleb rakendada täiendavaid meetmeid lõhnaaine heitkoguste vähendamiseks.

Maaomanik teavitab koheselt kohalikku omavalitsust. Heiteallika valdaja esitab lõhnaaine vähendamise kava kinnitamiseks Keskkonnaametile.

Oht inimese tervisele avaldub kõige selgemalt hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööhutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

Kahju tekitaja peab keskkonnakahju ohu tekkimise korral viivitamata rakendama vältimismeetmeid.

Viivitamata tuleb teavitada Keskkonnaametit.

11.2. Keskkonnalubade taotlemise vajadus.

Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnavalua taotlemiseks.

Eluhoonetes tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid jäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud jäätmeveo raames.

Sellest lähtuvalt jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik.

Lähtuvalt detailplaneeringu lahendusest, planeeritavatest tegevustest ja keskkonnamõjust ei ole vaja eraldi taotleda veekasutusluba, kuna veetarve ei ületa selleks ettenähtut piirmäära.

Planeeringu alal puudub vajadus sademevee ärajuhtimise süsteem ehitada, katustelt tulev sademevesi immutatakse kohapeal muruplatsidel ning kasutatakse ära kastmisveena haljastuse hooldamisel.

Samuti ei ole vaja taotleda välisõhu saasteluba.

11.3. Põhjavee kaitse.

Planeeringu ala asub kaitsmata põhjaveega alal. Elamute vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud Sausti teel välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitassidega.

11.4. Radoon.

Planeeringu ala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile normaalse pinnase radoonisisaldusega (10-50kBq/m³) piirkonnas.

Planeeritavatele kruntidele 1 ja 2 ehitamisel järgida EVS 840:2017 punktides 6 ja 7 välja toodud ehitamise meetmeid ja põhimõtteid.

Meetmed radoonisisalduse vähendamiseks:

- Lähtuda eelpool mainitud standardis kirjeldatust.
- Vundamendi ehitusel kasutada radoonikilet ning vundamendi tuulutust (radoonikaevud). Kõik kommunikatsioonide läbiviigid hermetiseerida.
- Tagada hoone hea ehituskvaliteet – radoonikile paigaldada hermeetiliselt koos kõikide läbiviikude hermetiseerimisega. Kile viia üle vundamendi äärte. Tagada esimese korruse tarindite õhutihedus.

- Valitud ehitusmaterjalide eriaktiivsuse indeks peab vastama ette antud tingimustele.
- Tagada ruumide nõuetekohane ventilatsioon või tuulutada ruume võimalikult tihti. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem.
- Olmeveeks kasutatava vee radoonisisalduse vähendamiseks tuleb projekteerida lisaseadmed olmeveest õhu eemaldamiseks.
- Hoida ruumid tolmust ning suitsu- ja tahmaosakekest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse.
- Mitte suitsetada, sest nii välditakse radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele.
- Keldri rajamine elamule ei ole soovitatav, kuna kelder hakkab koguma radooni. Kui radooniuuringut ehitusprojekti raames ei koostata on kohustuslik hoonete ehitusel jälgida radooniohutu elamu ehitamise nõudeid. Kui uuring koostatakse siis tuleb lähtuda tegevuste planeerimisel vastavalt uuringu tulemile.

11.5. Mürakaitse, vibratsioon.

Mürakaitse osas tuleb lähtuda Sotsiaalministri 04.03.2002. a määruses nr 42, „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kirjeldatud lubatud liikluse müra normtasemetest kavandatud hoonetele:

- Elu- ja magamisruumides: päeval – 40 dB, öösel – 30 dB

Liikluse müra leevendamise meetmed tuleb lahendada täpsemalt hoone ehitusprojekti. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda vastavalt Eesti Standardile EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Planeeringu lahendusega ei kaasne müra ega vibratsiooni suurenemist, kuna lisandub ainult kaks elamumaa krunti ja seda teenindavate autode liiklus, mis ei ole märkimisväärne. Müra ja vibratsioonitaseme suurenemist võib esineda ainult ehituse käigus.

Liikluse müra eevendamise meetmed planeeritavates elamutes:

- Projekteerida hoonete välispiirete konstruktsioonid (kaasa arvatud katuse ja pööningu vahelae konstruktsioonid) minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt $R'w+C_{tr} \geq 30$ dB
- Pöörata akende valikul tähelepanu akende heliisolatsioonile transpordimüra suhtes. Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Soovitatav on kasutada 3x klaasiga aknaid
- Tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid läbiviigud ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud.

Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ja ka Kiili vallavalitsus ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

12. Tuleohutusabinõud.

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojekti koostada vastavalt majandus- ja taristuministri määrusele nr. 17, 30. 03. 2017.a ja EVS 812-7:2008.

12. 1. Hoonete tulepüsivusklassid

Lubatud hoonete madalaim tulepüsivusklass on elamumaale planeeritavatel ehitistel:

- elamukrunt- TP3
- korruste arv – 2

Krundile rajatava hoonestuse nõrgim tulepüsivusklass on antud vastavalt sinna planeeritud ehitiste iseloomule.

Sama krundi hooneid võib ehitada üksteisele lähemale kui üldtunnustatud ehitistevahelised minimaalsed tuleohutuskujad. Sel puhul loetakse lubatavaks korruse või tuletõkkeseksiooni pindalaks kõikide selles rühmas olevate hoonete ja nendevaheliste täisehitamata alade üldpindala. Selle maksimaalsuurus määratakse rühma madalaima tulepüsivusega hoone järgi. Hoonerühmade vaheline kuja peab vastama üldtunnustatud ehitistevahelistele minimaalsetele tuleohutuskujadele (TP3 tulepüsivusklassi kuuluvate ehitiste puhul 8 meetrit).

12. 2. Tuletõrje välisveevarustus

Hoone kustutamiseks vajalik normatiivne veevajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul, vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2013- Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus. Tuletõrjevesi võetakse hüdrantist Sausti tee ja Mäe tn ristmikul.

13. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine."

Kuritegevuse riske vähendavad piirkonna hea nähtavus ja valgustus, elav keskkond, selgelt eristatavad territooriumi piirid, korrashoid, jälgitavus, valduse sissepääsude arvu piiramine, tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid, süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine, juurdepääsuteede, sissepääsude jälgimine, videovalve. Krundi omanikul on vajalik hoone ja rajatiste projekteerimisel ning hilisemal ekspluateerimisel arvestada eelpool tooduga. Kuritegevuse riskide vähendamiseks tuleb tagada jätkuvalt hea nähtavus, jälgitavus ja valgustatus krundil.

14. Planeeringu elluviimise kava.

Peale krundide moodustamist ja servituutide seadmist tuleb kõigepealt Huvitatud isikul (-tel) esimeses järjekorras esitada Kiili vallale taotlused projektikohaste ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringu järgse tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks. Pärast detailplaneeringu järgse tehnilise infrastruktuuri valmishitamist ja neile kasutuslubade andmist, saab Kiili vald menetleda taotlusi ehituslubade väljastamiseks detailplaneeringu alale hoonete püstitamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja:

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada 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 naaberkruntide 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.

Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava krundi omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

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 projekteerimismäärustele.

Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.

Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, haljastus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.

Maanteeameti nõuded planeeringu elluviimisel

Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Maanteeametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Maanteeamet kaasata menetlusse kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2).

Maanteeamet osaleb riigitee ümberehituse projekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja –rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid)

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, elekter, side jne) projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine.
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks.

4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.
 5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
 6. Valmisehitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu;
 7. Valmisehitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.
- Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

Koostas: Vilja Alumets