

Seletuskirja sisukord

1	Detailplaneeringu koostamise Lähtedokumendid	2
1.1	Detailplaneeringu koostamise alused lähtedokumendid	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise eesmärgid	3
2	Planeeritava ala kruntide andmeid (katastritunnused, sihtotstarbed, pindalad) ning omanikud	3
	detailplaneeringu algatamisel	3
2.1	Planeeritava ala moodustavad kinnistud	3
3	Planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus.....	4
3.1	Abs. Kõrgused	4
3.2	Hooned ja rajatised planeeritaval alal	4
3.3	Olemasolev haljastus.....	4
3.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud	4
3.5	Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja projektid.....	4
3.6	Üldplaneering.....	4
3.7	Üldplaneeringu muutmise ettepanek	4
4	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi funktsionaalsete seoste analüüs ...	5
4.1	Ajalooline ülevaade.....	5
4.2	Tänane olukord.....	6
4.3	Planeeringu idee.....	7
5	Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	7
6	Planeeritud kruntide ehitusõigused	7
6.1	Kuni 20m ² ja kuni 5 m kõrged hooned (väikeehitised)	7
7	Krundi hoonestusala piiritlemine.....	8
8	Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine	8
9	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
10	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
11	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	9
12	Keskkonnatingimused detailplaneeringuga kavandatava elluviimiseks	9
12.1	Detailplaneeringuga kaasnevad majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud	10
13	Tuleohutuse tagamine	11
14	Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsealade seadmine, täpsustamiseks,	11
	muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks.....	11
15	Miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.....	12
16	Servituutide vajaduse määramine	12
17	Seadusjärgsed kitsendused	12
18	Riigikaitse otstarbega maa- alade määramine.....	12
19	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
20	Detailplaneeringu elluviimise võimalused.....	13

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE LÄHTEDOKUMENDID

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused lähtedokumendid

1. Kehtivad õigusaktid
 - 1.1_Planeerimisseadus
 - 1.2_Ehitusseadustik
 - 1.3_Veeseadus
 - 1.5_Looduskaitseadus
 - 1.8_Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused
 - 1.9_Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
 - 1.10_Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1 . Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded
 - 1.11_Kiili Vallavalitsuse 15.11.2018 korraldus nr 19 „Üldplaneeringut muutva Mõisakülas Tominga ja Tammetõru detailplaneeringu koostamise algatamine“
 - 1.12_Keskkonnaministri 03.10.2019 määrus nr 45 „Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks“
2. Arengukavad ja -strateegiad
 - 2.1 Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027 Kinnitatud Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrusega nr 17
 - 2.2 Kiili valla üldplaneering vv 20.03.2014 otsusega nr 6
3. planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud
 - 3.1. puuduvad
4. planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid
 - 4.1. EHR andmetel ehitusprojektid puuduvad
5. planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused
 - 5.1. Puuduvad
6. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid
 - 6.1. Puuduvad
7. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused
 - 7.1. Puuduvad
8. eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt Elektripaigaldise kaitsevöönd. Ehitusseadustik, Seadme ohutuse seadus, Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded.
9. detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud
Topo-geodeetiline alusplaan TUVAR-EHITUS OÜ töö nr 19-033. detsember2019.
Koordinaadid L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis.
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

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

Sisse kantud registriossa 9895802 25.07.2008; 13.02.2019 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.02.2019.

Eeromaa- Sääste tee T3 kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu või rajatise seadmiseks Elektrilevi OÜ kasuks

1.2 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on olemasolevatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse määramine. Pos.1 puhul on lubatud ehitada 1 elamu (kuni 2 korruseline ja maksimaalne kõrgus 9m) ja 3 abihoonet (kuni 1 korruseline ja maksimaalne kõrgus 4,5m) ehitisealusepinnaga kuni 500m². Pos.2 puhul on lubatud ehitada 1 elamu (kuni 2 korruseline ja maksimaalne kõrgus 9m) ja 3 abihoonet (kuni 2 korruseline ja maksimaalne kõrgus 9m) ehitisealusepinnaga kuni 700m².

Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.

2 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDE ANDMEID (KATASTRITUNNUSED, SIHTOTSTARBED, PINDALAD) NING OMANIKUD DETAILPLANEERINGU ALGATAMISEL

2.1 Planeeritava ala moodustavad katastriüksused

Planeeritavaks maa-alaks on Kiili vallas Mõisakülas asuvad katastriüksused Tominga ja Tammetõru koos piirneva Eeromaa-Sääste tee lõiguga. Planeeritava ala suurus 38009m²

Naaberkatastriüksused

Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse number	pindala	sihtotstarve
PLANEERITAVA MAA-ALA KATASTRITUNNUSED			
Tominga	30401:001:2533	19004 m ²	Elamumaa 100%
Tammetõru	30401:001:2532	19005 m ²	Elamumaa 100%
Eeromaa-Sääste tee T3	30401:001:1979	3,57 ha	Transpordimaa 100%
NAABER MAA-ALA KATASTRITUNNUSED			
Kivimäe	30401:001:0540	6039 m ²	Maatulundusmaa 100%

Mäe-Aini	30401:001:0550	10980 m ²	Maatulundusmaa 100%
Paju	30401:001:2088	16.47 ha	Maatulundusmaa 100%
Karjamaa	30401:001:1293	4.20 ha	Maatulundusmaa 100%
Põdra	30401:001:0475	3.65 ha	Maatulundusmaa 100%

Eromaa-Sääse tee T3 katastriüksuse omanikuks on Kiili vald.
Tominga ja Tammetõru omanik Kaido Kõrm.

3 PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS.

3.1 Abs. Kõrgused

Absoluutsed kõrgused jäävad +49,0 ja +51,4 vahele. Ala on üldiselt tasane, Tominga katastriüksusel paiknevad kivi-hunnikud.

3.2 Hooned ja rajatised planeeritava alal

Olemasolevad ehitised (hooned ja rajatised) on loetletud tugiplaanil.

3.3 Olemasolev haljastus

Üldiselt on tegemist avarate, tasaste rohumaadega, mida ilmestavad mõned suured üksikud leht- ja okaspuud. Lisaks on istutatud erinevaid noori ilupuid ja -põõsaid. Rajatud on hekke.

3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääsud detailplaneeringu alale on Eroma-Sääste teelt.

3.5 Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja projektid

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneering Kehtiv detailplaneering puudub.
Kontaktvõõndi alasse ei jää projekte, mis mõjutaks detailplaneeringu koostamist.

3.6 Üldplaneering

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

3.7 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

/väljavõte üldplaneeringu seletuskirjast/

Üldplaneeringuga määratud miljööväärtuslikes piirkondades kehtib detailplaneeringu kohustus ning kehtib reegel: 1 elamu 2 ha kohta, kusjuures piirdega võib piirata vaid elamut ümbritseva ala kuni ca 2000 m².

Kuna Tominga ja Tammetõru kruntide pindalad on 19005m², on käesoleva detailplaneeringu puhul tegemist üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga. Tegemist on olemasolevate kruntidega, mille sihtotstarve on elamumaa.

/väljavõtte üldplaneeringu seletuskirjast/

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

Pos.1 puhul on lubatud ehitada 1 elamu (kuni 2 korruseline ja maksimaalne kõrgus 9m) ja 3 abihoonet (kuni 1 korruseline ja maksimaalne kõrgus 4,5m) ehitisealusepinnaga kuni 500m². Pos.2 puhul on lubatud ehitada 1 elamu (kuni 2 korruseline ja maksimaalne kõrgus 9m) ja 3 abihoonet (kuni 2 korruseline ja maksimaalne kõrgus 9m) ehitisealusepinnaga kuni 700m².

Pos 2 puhul, kuna tegemist on ajalooliste hoonete taastamisega, on vajalik lubada erisus. Kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ega jooniste muutmist ette ei nähta.

4 PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

4.1 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 abihooned koos elamuga moodustavad õue. Õuede ümber on reeglina istutatud suuri puid ja rajatud piirdeaedu. Üksikud, põhiliselt toomise eesmärgil ehitatud hooned, nagu laudad, küünid võivad olla ka elamutest mõnevõrra eemal. Maavalduste vahel laiuvad avarad tasased põllud, mis loovad maalilisi kaug- ja lähivaateid.

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

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

Miljööväärtuslikule alale planeerimise käigus tuleks arvestada asjaolusid *

- 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 eelmool nimetatud kultuuripärandi hoidmise eesmäärke.

4.2 Tänane olukord

Kontaktvööndisse tervenisti või osaliselt kuuluvate katastriüksuste suurused jäävad 1,1 ja 16 ha vahele. Enamus katastriüksusi on ca 2ha suurused. Elamumaa katastriüksuste vahele jäävad suuremad maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Kontaktvööndis on üksikelamute vahemaad vähemalt 100m, mõned vahemaad on ka oluliselt suuremad. Lähiumbruse teedevõrk on välja kujunenud. Planeeritava alaga ida poolt piirnev Eromaa-Sääse tee on freesasfalt kattega, kahesuunaline. Kontaktvööndi teedel liikumiskiirust piiratud ei ole. Kergliiklusteede võrk kontaktvööndis puudub. Ühistranspordi liinidega varustus kontaktvööndis puudub. Hõreda asustuse tõttu puudub vajadus. 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.

4.3 Planeeringu idee

Miljööväärtusliku ala planeerimisel on eesmärgiks seatud tagada looduse ja inimese koostegevuse tulemusena kujunenud asustusstruktuuri säilimine. Planeeritavad katastriüksused hoonestatakse miljööväärtusliku piirkonna põhimõtteid silmas pidades traditsiooniliselt. Elamu ja abihoonete omavahelise suhteliselt vaba paigutusega moodustatakse privaatsemad õuealad. Õuealadest eraldi võib ehitada majapidamis- ja keskkonda mittehäirivaid majapidamis- ja väiketootmise hooneid või rajada väiksemaid privaatseid puhkepaiku. Haljastuse ja hoonestuse täiendamisega jälgitakse, et ei kaoks piirkonnale iseloomulik struktuur ega kaugvaated.

Tammetõru katastriüksusel (pos 1) moodustatakse õueala katastriüksuse kirdenurga lähedale.

Tominga katastriüksusel (pos 2) on elamust ja abihoonest ja väiksematest rajatistest ajalooliselt kujunenud õueala krundi keskosasse, osaliselt piiratud kivisoklil puitpiirdega. Lisaks planeeritakse krundile tuua lähipiirkonnast olemasoleva ajaloolise maakivist loomapidamishoone ehitusmaterjal, ja uuesti üles ehitada ajaloolise välisilmega loomapidamishoone ligikaudse ehitisealuse pinnaga ca 300m² ja kõrgusega ca 9m. Nimetatud hoone taastamine uues kohas annab miljööväärtuslikule piirkonnale lisaväärtust.

Mõlemale krundile on lubatud rajada tiike ja täiendavat haljastust, kuid jälgida tuleb, et säiliks piirkonnale iseloomulikud kaugvaated.

Avalikke puhke- ja virgestusalasid juurde planeerida ei ole vaja. Oma pere tarbeks katab need vajadused avar planeeritav krundid. Täiendavate sotsiaalasutuste planeerimise vajadus puudub.

Olemasolevaid juurdepääse Eromaa-Sääse teelt ei muudeta.

5 PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeritav ala koosneb kahest krundist. Antud detailplaneeringu puhul krundipiiride muutmist ei toimu.

6 PLANEERITUD KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED

Planeeritud kruntide ehitusõigused on näidatud põhijoonisel tabelis „kruntide kasutamise tingimused“.

6.1 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. 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.

7 KRUNDI HOONESTUSALA PIIRITLEMINE

Krundi hoonestusalad on kujundatud arvestades olemasolevate hoonetega, otsides kompromissi krundi valdaja soovide ja üldplaneeringu nõuete vahel.

8 EHITISTE OLULISEMATE ARHITEKTUURINÕUETE SEADMINE

Arhitektuurinõuded on mõlemal planeeritaval krundil samad.

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 kooskõlastused ehitusprojekti täideviimiseks.

Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid 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. Välisseinte materjal puit ja looduslikud kivimaterjalid, krohv. Lubatud on palkseinad.

Katusematerjalidena vältida imiteerivaid ja tööstuslikult mõjuvaid materjale. Sobivad katusematerjalid on katusekivi, sile katuseplekk, roog, puitsindel, puitkimm. Abihoonete arhitektuur sobitada elamu arhitektuuriga. Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada enne projekti koostamist Kiili valla arhitektiga.

Teepoolsed piirdeaiaid 1,4m ja kruntide vahelised piirdeaiaid 1,6m. Läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud. Miljööväärtuslikes piirkondades kehtib reegel - piirdega võib piirata vaid elamut ümbritseva ala kuni ca 2000 m².

9 TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS

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

Käsoleva detailplaneeringuga ei muudeta Eromaa-Sääse tee elementide (sõiduteede, kergliiklusteede, kõnniteede, eraldusribade jt ribade) paiknemist ega laiusi.

Käsoleva detailplaneeringuga ei nähta ette Eromaa-Sääse tee maa-alale väikeehitisi.

Avalikuks kasutamiseks mõeldud teid ega tänavaid planeeritavatele elamumaa kruntidele ette ei nähta.

Juurdepääsud planeeritavatele elamumaa kruntidele on ida poolt Eromaa-Sääse teelt, näidatud põhijoonisel.

Piirkoda teenindava liikluskorralduse muutmise ettepanekut ei tehta.

Parkimine planeeritud oma krundil. Lahendus täpsustada koos hoonete projektidega. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Tagatud peab olema 3 parkimiskohta krundil. Parkimisarvutus teostati vastavalt EVS 843:2016 linnatänavad: tabel 9.2. Elamu liik - eramu, väike-elamute ala, uus/olev. Parkimiskohtade kontrollarvutuse tabel ja soovituslikud parkimiskohad näidatud põhijoonisel. Parkimiskohad sillutada looduslähedaselt, näiteks murukivi või killustikuga. Parkimiskohti ei märgistata.

10 TEHNOVÕRKUDE JA –RAJATISTE ASUKOHAD

- Veevarustus puurkaevude baasil. Puurkaevude rajamiseks on väljastatud ehitusload, mis on kajastatud tugiplaanil.
- Reovee kanaliseerimine lahendatud Tominga krundile kogumismahuti baasil ning Tammetõru krundil biopuhasti ja imbväljaku baasil. Olemasolevad septikud mõlemal krundil likvideeritakse.
- Elektrivarustuse liitumisepingud olemasolevad, lisaks ette nähtud Tominga krundi kirdenurka 20m kõrgune tuulgeneraator.
- Sidevarustus planeeritud õhu kaudu.
- Hoonete kütmiseks planeeritud energiasäästlikud lahendused, näiteks soojuspumbad (õhk-õhk, õhk-vesi, maasoojuspump). Lisaks lubatud puidukütte kolded, nagu kaminad, kaminahjud, saunakerised.

11 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilitatakse, haljastuse täiendamisel kasutada kodumaiseid puu- ja põõsaliike, vältida läbipaistmatuid hekke, mis lõhuks kaugvaateid. Avatud maastiku struktuuri säilitamiseks on soovitatav haljastuse lahendused alati täpsustada maastikuarhitekti poolt komplekselt hoonete vahelise ruumi ja maastikuga. uut kõrghaljastust ei tohi rajada drenaažitorustikule. Haljastuse rajamisega ei tohi kahjustada drenaažitorustikku ega halvendada mitte kuidagi selle töötamist.

12 KESKKONNATINGIMUSED DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAVA ELLUVIIMISEKS

Ei ole planeeritud tegevusi, mis vajavad keskkonnaluba.

Maa-ameti rakenduste andmetel ei paikne planeeringualal ega kontaktvööndis ohtlikke ettevõtteid, maardlaid, looduskaitse- ega Natura 2000 alasid Geoloogilise baaskaardilt nähtub, et planeeringuala asub Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu kaardistatav üksus 2 (varem Keila kihistu) alal (savikas peene- ja mikrokristalliline lubjakivi ja mergel K-bentoniidi vahekihtidega).

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal põhjavesi nõrgalt kaitstud.

Lähim veekogu on katastriüksusest kirdes (ca 0,9 km kaugusel) asuv Kurna-Mõisaküla peakraav. Maavara varudest on lähim Kurna turbamaardla 5.plokk, mis jääb ca 0,5 km kaugusele itta. Muldadest (vt joon.2) paikneb planeeringuala kirdenurgas väikese laiguna gleistunud rähkmuld (Kg), ala idapoolses osas on rähksed gleimullad (Gk, kihisemine

algab toorhuumuslikust horisondist või vahetult selle alt). Ala lääne osas ja loode-kagu suunaliselt paiknevad kleistunud rähkmuld (Kg), ala edela osas (põhiliselt Tominga kü ehitiste ümbruses on rähkmullad (K, rähkne liivsavi).

Pinnase radoonisisalduse järgi kuuluvad piirkonna maaüksused normaalse radoonisisaldusega pinnasega alade hulka. (Eesti geoloogiakeskus, 2008. Harjumaa pinnase radooniriski kaart). Soovitav 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.

Ehitustööd on soovitav kavandada perioodi, kui ei toimu loomade ja lindude poegimist.

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.

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

Tominga krundile planeeritud loomapidamishoone ette nähtud maalähedaste tegevuste arenduseks ja põllumajandusseadmete paigutamiseks. Hoonesse võib ette näha paigutada jänesed, kanad vms väikeloomad. Kuna planeeritavate kruntide suurus on kokku ca 3,8ha, tohib pidada kuni 5,7 loomühikut loomi. Sõnnik ja väetis, veeseaduse mõistes, tuleb koguda, transportida ja kasutada edasiselt jälgides veeseadust, keskkonnaministri 03.10.2019 määrust nr 45 „Väetise kasutamise ja hoidmise nõuded põhja- ja pinnavee kaitseks ning põllumajandustootmisest pärineva saastatuse vältimiseks ja piiramiseks“ ja kõiki muid asjakohaseid valdkonna reguleerivaid õigusakte ja tegevusjuhendeid ja head põllumajandustava. Kõigi nõuete järgimisel on negatiivne keskkonnamõju välditav.

12.1 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. Ajaloolise hoonestuse taastamine väärtustab piirkonda kultuurilises mõttes. Käesolev detailplaneering toetub üldplaneeringule ja lähialast tulenevatele hoonestuspõhimõtetele ega lähe vastuollu üldise kultuuritavaga.

13 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.

Välisestulekustutusvesi peab olema tagatud hajaasustuses

Peab olema tagatud kustutusvesi 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.



14 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 muutmiseks.

15 MILJÖÖVÄÄRTUSEGA HOONESTUSALADE MÄÄRAMINE NING NENDE KAITSE- JA KASUTUSTINGIMUSTE SEADMINE

Muutust ei planeerita.

16 SERVITUUTIDE VAJADUSE MÄÄRAMINE

Pos2-Tominga krundile määratud servituudi vagadusega ala elektriliini kaitsevööndi ulatuses 49m² elektriliini valdaja kasuks.

17 SEADUSJÄRGSED KITSENDUSED

Jäävad kehtima olemasolevad, punkt 1.1 lg 11 nimetatud maakasutuse kitsendused.

Pos 1 Tammetõru krundile

- Olemasolev Eromaa-Sääse tee teekaitsevöönd. Alus Ehitusseadustik §71,72.
- Planeeritud Tammetõru krundil puurkaevu hooldusala. Alus Alus Veeseadus §154.

Pos 2 Tominga krundile

- Olemasolev Eromaa-Sääse tee teekaitsevöönd. Alus Ehitusseadustik §71,72.
- Planeeritud Tominga krundile puurkaevu hooldusala. Alus Alus Veeseadus §154.
- Planeeritud Tominga krundile omapuhasti kuja. Alus Veeseadus §134.

Pos 3 Sääse-Eromaa tee lõigul

- Planeeritud Tominga krundil omapuhasti kuja. Alus Veeseadus §134.
- Piirnevatele katastriüksustele Sepamäe ja Paju ulatub Tominga krundile planeeritud omapuhasti kuja. Alus Veeseadus §134.

18 RIIGIKAITSELISE OTSTARBEGA MAA- ALADE MÄÄRAMINE

Ei määrata

19 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD 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:

- 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 soovitavalt turvafirmaga.
- Hoida välisuks 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 /liituda naabrivalvega
- Pikemaajalisel mujal viibimisel paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida. Paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral.
- Kergestisüttiva prahi kiire koristamine, süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine vähendavad süütamise riski.

20 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. kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
3. Valmishitatud 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 nende ehituslubade taotlemine.

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

Vt käesoleva seletuskirja punkt 8.3

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 naaberkrundil 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