

SELETUSKIRI.

1. DETAILPLANEERINGU ESKIISLAHENDUSE KOOSTAMISE ALUSED.

- Kiili valla üldplaneering (2013).
- Kiili valla ehitusmäärus (22.06.2004).
- Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027.
- Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (01.03.2016).

2. DETAILPLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK.

Planeeritav ala paikneb Kiili alevi lõuna küljel põllu- ja heinamaade keskel võimalikul arengualal. Kurna-Nabala tee äärsed vanad talukohad on 400 m kaugusel edelas; kaks sarnast keset lagedat paiknevat talukohta on 300 m kaugusel loodes; varem planeeritud uued üksikelamu krundid on 200 m kaugusel kagus; 110 m kaugusel kirdes algab mets. 11115 Kurna-Nabala tee on linnulennul 360 m kaugusel, piki juurdepääsuteed 570 m kaugusel.

Viraku kinnistu "hõljub" muust ehitatud naabruskonnast eemal lagedal. Ühendus külaga on läbi Papli kinnistu kruusakattega tupikteed pidi. Paiknedes Kiili alevi külje all on üldplaneeringus määratletud kui võimalik arenguala. Siiani jäänud arendamata ehk taristu puudumise tõttu, mille rajamine on üksikutele maaomanikele üle jõu käiv ülesanne.

Kiili alevi lõuna servas olev kool asub piki teid 2,1 km kaugusel. Bussipeatused Kurna-Tuhala teel on 0,85 km kaugusel. Maantee ääres on Rätsepa teest alates Kiili alevisse viiv kergliiklustee.

Detailplaneeringu eesmärk kinnistu jagamine kolmeks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja üheks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks; elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõiguse määramine kuni 2-korruseliste üksikelamute ja 1-korruseliste abihoonete rajamiseks; kruntidele juurdepääsu ja tehnovõrkudega varustatuse lahendamine.

Kiili valla üldplaneering.

Kehtivas Kiili valla üldplaneeringus on antud maa-ala võimalik arenguala - väikeelamumaa / kaubandus-, teenindus- ja büroohoonete maa / üldkasutatava hoone maa.

	üldplaneering	detailplaneeringu eskiislahendus
Elamumaa krundi suurus	soovituslik 2000 m ²	6674, 6105, 3066 m ²
Ehitisealunepind	300 m ²	400 m ² * ja 300 m ²
Elamu kõrgus	2 korrust, 9 m	2 korrust, 9 m
Abihoonete kõrgus	1 korrus; 4,5 m	1 korrus; 4,5 m
Hoonete arv (elamu+abihooned)	1+1	1+2*; 1+1
Piirdeaed	kõrgus kuni 1,4 m	1,4

* Krundid nr 1 ja 2 (6674 ja 6105 m²) on kolm korda suuremad kui Kiili valla üldplaneeringus märgitud soovituslik suurus 2000 m². Nende kruntide ehitusõigus võiks olla suurem.

3. OLEMASOLEV OLUKORD.

Asukoht.

Viraku maaüksus paikneb Kiili lõuna küljel Kurna-Nabala maanteest põhja pool. Kaugus maanteest on linnulennul 360 m.

Kinnistu paikneb keset põllu- ja heinamaid.

Maakasutus.

Viraku kinnistu suurus on 38199 m², sihtotstarve maatulundusmaa. Omanik: Liana Jussupova.

Hoonestus.

Kinnistul on üks elamu, mitu abihoonet, üks vare, kasvuhoone, maakelder.

Naaberkinnistud.

Lääne, lõuna ja ida küljel on Kurna-Nabala tee äärsete vanade talude põllumaad, põhja pool Voore tänava äärse talu põllumaa.

Teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs maa-alale on Kurna-Tuhala teelt läbi Papli kinnistu kulgevalt kruusateelt.

Tehnovõrgud.

Kinnistul on olemas puurkaev, kanalisatsiooni kogumismahutid ja elektri õhukaabel. Õueala keskel on tiik.

Haljastus.

Õueala paikneb kinnistu keskosa lääneservas. Õueala kirde-kagu-edela külgedel kasvab kõrge kuusehekk. Õuealal kasvab üksikuid leht- ja okaspuid. Õueala ümbritseb lage rohumaa.

4. DETAILPLANEERINGU ETTEPANEK.

Üldlahendus.

Maa-alale on kavandatud kolm elamumaa sihtotstarbega krunti ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt. Kolm elamukrunti on maa-ala läänepoolses osas, L-kujuline maatulundusmaa krunt (põld) jääb elamukruntide kirde ja kagu külgedele. Kolm elamukrunti moodustavad väikese eraldiseisva kobara põllumaade keskel. Üldolemuselt on sarnane suuremale talu hoonestusele/-õuele.

Kruntide ehitusõigus.

Hoonestusala kaugus krundi piiridest:	5, 8, 25 m
Suurim ehitisealunepind:	400 m ² (krundidel nr 1 ja 2), 300 m ² (krundil nr 3)
Hoonete arv krundil:	1 elamu + 2 abihoonet (krundidel nr 1 ja 2), 1 elamu + 1 abihoone (krundil nr 3)
Korruselisus:	2 (elamu); 1 (abihooned)
Kõrgus maapinnast:	9 m (elamu); 4,5 m (abihooned)

Ehitiste arhitektuurinõuded.

Elamute katuse kalle- 15-45°. abihoonetel võib olla väiksem.

Materjalid seintel- saetud/hööveldatud puit, tellis, krohv, komposiitplaat; värvitoonid- vaba.

Materjalid katusel – vaba; värvitoonid - mitte kasutada kirkaid värvitoone.

Piirded.

Saetud/hööveldatud puit teraspostidel, vähesel määral kivi või betoon või hekiga kombineeritud terasvõrkaed teraspostidel. Kõrgus maapinnast kuni 1,4 m.

Teed ja parkimine.

Kruntidele säilib olemasolev juurdepääs läbi Papli kinnistu. Maa-alal on juurdepääsu tee servituudina elamukruntidel. Parkimine lahendatakse oma krundidel, igale elamukrundile on kavandatud 3 parkimiskohta.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Õuealale moodustatavatel krundidel nr 1 ja 2 kasvab kõrghaljastus. Kirde-kagu-edela külgedel on ruumi piirav kõrge kuusehekk. Õuealal kasvavad üksikud leht- ja okaspuud. Muu maa-ala on lage rohumaa.

Krundil nr 3 vajab ruumi määratlev haljastus rajada; istutada puid ja põõsaid jms, vähemalt väliskontuuri rajada tuult takistav hekk või põõsastus. Kruntide haljastus lahendada elamu projektidega.

Prügikonteinerid paigutada kruntidele pääsude lähedusse. Prügi ära veoks sõlmida leping vastava ettevõttega.

Vertikaalplaneerimine.

Maapind on tasane, üldlangusega edela suunas. Maa-ala kõrgusmärgid on vahemikus 44.89-47.46. Maapinna üldpinda ei ole kavas muuta. Ehitustegevuse käigus võib hoonete ümbruses maapind tõusta mõnikümmend cm.

Tulekaitse abinõud.

Hooned on I kasutusviisiga (üksikelamu ja abihooned). Hoonete tulepüsivusaste TP3. Hoonestusalade vähim kaugus kinnistu piirist 5 m, hoonestusalade vahe 10 m.

Tulekustutusvesi 10 l/s saadakse krundil nr 1 paiknevast tiigist.

Tehnovõrkude lahendus:

Veevarustus.

Elamu kruntide veevarustus lahendatakse krundile nr 2 jääva puurkaevu baasil.

Maa-ala veevajadus on 1,5 m³/ööpäevas.

Reoveekanalisatsioon.

Elamukruntide kanalisatsioon lahendatakse kogumismahutite baasil, kruntidel nr 1 ja 2 on need olemas.

Kanaliseeritava reovee hulk 1,5 m³/ööpäevas.

Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Sademeveed immutatakse maa-ala haljaspindadel.

Põllumajandusdrenaaz.

Maa-alal, väljaspool õueala, on põllumajandusdrenaaz. Kollektortorustikele on märgitud kaitsevööndid. Kui olemasolevaid torustikke ei ole võimalik säilitada, tuleb rajada uued torustikud, et säiliks süsteemi toimimine, kõrgematelt naaberaladelt tulev vesi saaks edasi voolata. Lahendus täpsustub detailplaneeringu käigus.

Elektrivarustus.

Elektrivarustus lahendatakse olemasoleva õhukaabli baasil, täpsustub detailplaneeringu etapis.

Telekommunikatsioonivarustus.

Telekommunikatsioonivarustus lahendatakse traadita võrguühenduse abil.

Soojavarustus.

Soojavarustus lahendatakse maa- või õhksoojuspumpadega.

Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Elamud peavad vastama Energiatõhususe miinimumnõuetele.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.

Detailplaneeringu eskiislahenduses kavandatu on võimalik realiseerida olemasoleva taristu baasil.