

SELETUSKIRI

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Detailplaneeringu koostamise alus.....	4
2. Detailplaneeringu koostaja.....	4
3. Planeeringuala andmed.....	4
4. Planeeringu koostamise eesmärk.....	5
5. Arvestamisele kuuluvad dokumendid.....	5
6. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks.....	6
6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused.....	6
6.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
6.3 Olemasoleva Rätsepa detailplaneeringu ülevaade.....	7
6.4 Olemasoleva olukorra analüüs.....	9
7. Planeeringulahendus.....	10
7.1 Krundi ehitusõigus.....	10
7.2 Arhitektuurinõuded ehitistele.....	11
7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine.....	12
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus.....	13
7.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	13
7.6 Ehitistevahelised kujad.....	15
7.7 Tehnovõrgud.....	16
7.8 Servituutide vajaduse määramine.....	19
8. Muud planeeringu eesmärgid.....	19
8.1 Keskkonnatingimuste seadmine.....	19
8.2 Muinsuskaitselised tingimused.....	20
8.3 Miljööväärtuslikud tingimused.....	20
8.4 Riigikaitselised tingimused.....	21
8.5 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	21
9. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks.....	21
10. Kooskõlastused ja koostöö.....	23

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Imre Aljase taotlus Kiili Vallavalitsusele detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Kiili Vallavalitsuse 29. jaanuari 2013.a korraldus nr 28 Lähtse külas Kääri tee 30 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

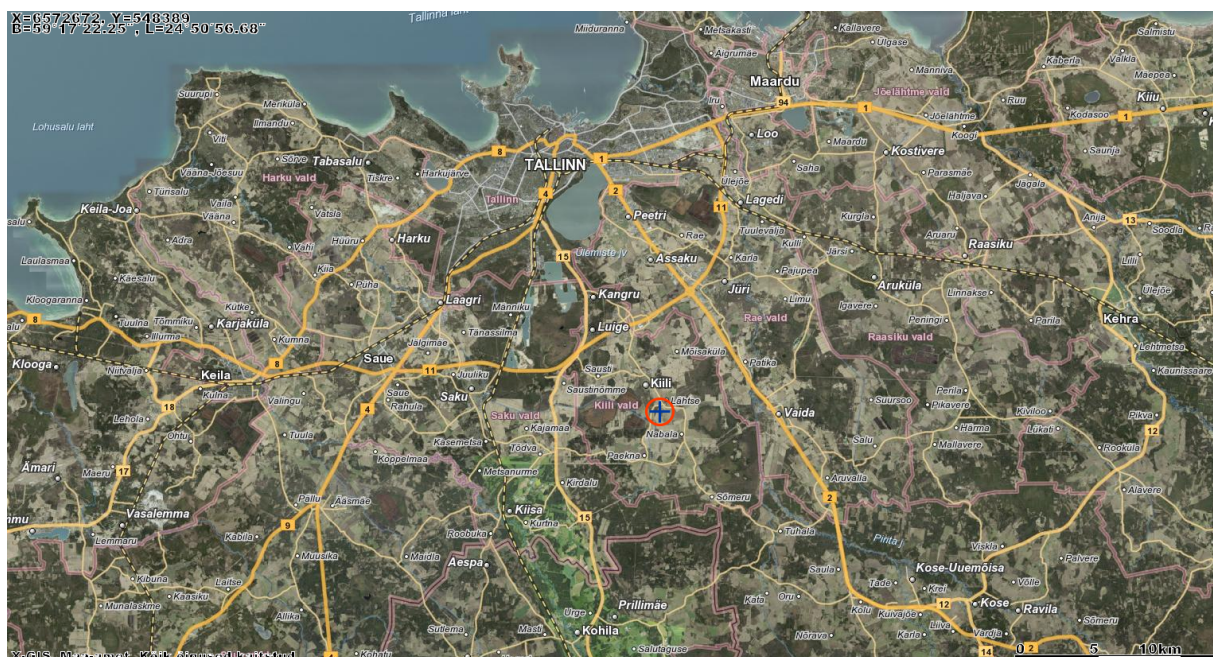
2. Detailplaneeringu koostaja

Algamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Paabor Projekt OÜ, maastikuarhitekt Marlen Paabor.

3. Planeeringuala andmed

Planeeringualaks on Kääri tee 30 katastriüksus katastritunnusega 30401:003:0084. Planeeringuala suurus on 3572 m². Planeeringuala sihtotstarve on elamumaa 100%. Katastriüksuse omanikuks on Imre Aljas. Planeeringuala asub Harju maakonnas Kiili vallas Lähtse külas (*skeem 1*). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“. Planeeringuala asub Lähtse küla toimivas väikeelamute piirkonnas tervikliku hoonestusega tänaval.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



4. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Lähtse külas Kääri tee 30 (30401:003:0084) katastriüksuse jagamine kaheks katastriüksuseks ning seada neile ehitusõigus ühe ühise paariselamu ja ühe ühise ühekorruselise abihoone püstitamiseks. Hoonete maksimaalne ehitisealune pind on 460 m², seega kummalegi planeeritud katastriüksusele on võimalik rajada paarismaja üks majaosa ning abihoone üks hooneosa maksimaalse ehitisealuse pinnaga 230 m². Samuti antakse detailplaneeringuga lahendus ka heakorrastusele, haljastusele, juurdepääsuteele, parkimisele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Kiili valla üldplaneeringuga.

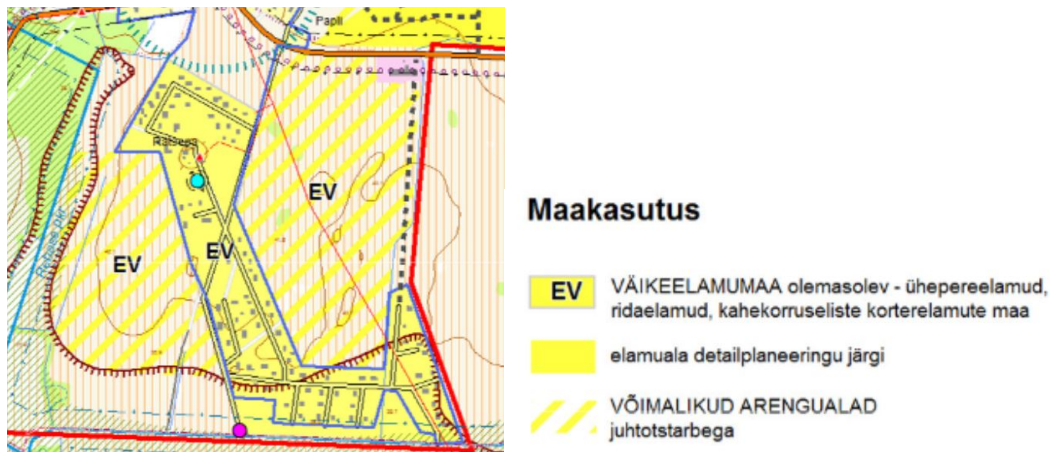
5. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Planeerimisseadus
- Kiili valla üldplaneering
- Kiili valla arengukava
- Kiili valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016 - 2027
- Kiili vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr 1 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“
- Tiit Kaljundi Projektgrupp OÜ poolt koostatud „Rätsepa maaüksuse detailplaneering“ (2000)
- Kiili Vallavalitsuse 6.aprilli 2010 määrus nr 6 „Geodeetiliste mõõdistus- ja uurimistööde tegemise kord“.
- Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 koostatud Sirkel & Mall OÜ (litsents nr 692 MA, 597 MA-k) poolt 4. mail 2018. a, töö nr. 1499-18.
- Veeseadus
- Looduskaitseadus
- Kiili valla jäätmehoolduseeskiri. (Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 nr 5)
- Siseministri 30.03.2017.a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“, EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“)

6. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks

6.1 Üldplaneeringust tulenevad tingimused

Skeem 2. Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust.



Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Kääri tee 30 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 Kääri tee 30 detailplaneering arvestab üldplaneeringus välja toodud hoonete arvu, väikeelamu korruselisuse ja suurimate kõrgustega maapinnast. Samuti arvestab antud planeering ka parkimisvajaduse seadmisega krundi piires. Seega Kääri tee 30 detailplaneering ei ole üldplaneeringuga vastuolus.

6.2 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala asub Harju maakonnas Kiili vallas Lähtse külas, Rätsepa detailplaneeringu alusel arendanud uuselamu piirkonnas, umbes 2 km kaugusel Lähtse küla ajaloolisest külakeskusest. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja maakasutused on kujutatud joonisel 3. Kruntide pindalad kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad jäädes vahemikku 1000 m² – 6,35 ha. Elamumaa sihtotstarbega krundid on suuruses 1000-7000 m². Juurdepääs planeeritavale alale on Kurna - Tuhala teelt (tee nr 11115) kahesuunalisele Rätsepa teele (tee nr 3010700) ja sealt väikeelamu piirkonda Kääri teele (tee nr 3040702). Planeeringuala läheduses asuvad elamumaa, tootmismaa, ärimaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Katastriüksus paikneb juba väljaehitatud elamutega piirkonnas, olles ida- ja põhjaküljest ümbritsetud üksikelamutega ning lääne- ja lõunaküljest maatulundusmaaga. Kääri teele on iseloomulik hoonestuse paiknemine ilmakaarte järgi – enamik elamuid on ehitatud ida - lääne suunalise katuseharjaga. Kääri tee on võrdlemisi rahuliku liiklusega tänav ja eraldi kergliiklusteed Kääri tee ääres ei ole. Seetõttu on jalakäijate peamised liikumissuunad tee ääres. Planeeringuala jääb Tallinna piirist 16 km kaugusele. Transpordiühendus Tallinnaga on hästi korraldatud ja aktiivses kasutuses elanike poolt. Üldplaneeringu kohaselt toimub igapäevane pendeldamine kodu ja töökoha vahel enamike elanike poolt Tallinna suunal. Antud planeeringulahendus on sobiv antud alale, kuna arvestab lähiümbruse olemasolevate katastriüksuste ja hoonestuse paiknemise lahendust ja planeeringualal kavandatav tegevus on elanike kasvu soosiv.

6.3 Olemasoleva Rätsepa detailplaneeringu ülevaade

Planeeringuala asub 2000. a Tiit Kaljundi Projektgrupp OÜ poolt koostatud Rätsepa detailplaneeringu alal. Hetkel kehtiva Rätsepa detailplaneeringu järgi on lubatud ehitada katastriüksusele 1 üksikelamu ja 1 abihoone. Planeeritava ala näitajad on järgmised:

- Max ehitisealune pind - 300 m²
- Max täisehituse % - 8,4
- Max korruselisus – 2
- Max hoonete arv krundil – 2
- Maa sihtotstarve ja osakaal – Elamumaa 100%

Rätsepa detailplaneeringuga on veevarustus planeeritud kogu planeeringualal asuvatele kinnistutele ühisveevärgi tagamiseks ühest puurkaevust. Arvestuslik veevajadus 104-le

elamule oli 83,2 m³/ööpäevas. Praeguseks hetkeks on puurkaev rajatud ja varustab kõiki Rätsepa detailplaneeringu piirkonnas olevaid elamuid, lisaks on tagatud liitumispunktid veel välja ehitamata katastriüksustele. Kääri tee 30 katastriüksuse piiril on välja ehitatud vee liitumispunkt maakraani näol. Kanalisatsiooni on lahendatud reoveepuhasti ja kanalisatsioonitorustike kaudu. Kõigile Rätsepa detailplaneeringu piirkonnas asuvatele katastriüksustele on rajatud liitumispunkt ja olemasolevate elamute kanalisatsioon juhitakse ühiskanalisatsiooni, mille kaudu see suunatakse Tallinna reoveepuhastusseadmetesse. Kääri tee 30 katastriüksusel on olemasolev ühiskanalisatsiooni liitumispunkt.

Vastavalt Eesti Energia AS Jaotusvõrk Harjumaa Elekter tehnilistele tingimustele nr. 541-34/00, 28. märtsist 2000.a on planeeritava Rätsepa detailplaneeringu elektrivarustus ette nähtud Jüri 110/35/10 kV alajaama Nabala 10 kV fiidri Lehtse-Nabala 10 kV õhuliinilt, millele on projekteeritud kolm 1-trafoga komplekt-alajaama HEKA. Asukohad on Rätsepa detailplaneeringu plaanil A32, C26, E21. Planeeringuga on alajaamade läbijooksev 10 kv elektritoide ette nähtud maakaabliga, mis algab ja lõpeb sidumispunktidega nr 1 ja nr 2. Elamute ja teiste rajatiste elektrivarustuseks on paigaldatud transiitkilbid, mis saavad kaablitega toite alajaamade 0,4 kV jaotlast. Toitekaablid alates transiitkilpidest kuni liitumiskilpideni kruntide piiril on ühenduses radiaalliinidena. Kääri tee 30 krundipiiril on samuti olemasolev liitumiskilp, millest on võimalik elektritoide hoonele saada.

Rätsepa detailplaneeringuga on nähtud ette järgmised side- ja signalisatsioonipaigaldised:

- Telefoniside
- Valvesignalisatsioon
- Tuletõrjesignalisatsioon
- Televisioon

Vastavalt Eesti Telefoni tehnilistele tingimustele nr. 22053-2/141 (R008), 15.03.2000.a on rajatud Kiili - Nabala tee äärde magistraaljaotuskapp ja planeeringualale viis jaotuskappi. Jaotuskappidest abonentideni on sisestused tehtud kaabliga VMOHBU 3x2x0,5 ja need on otsatatud abonendi juures jaotuskarbiga AK-3, jaotuskappides on otsatatud kaablid KRONE eralduslattidega. Kääri tee 30 katastriüksuse piiril on samuti sidekaabli jaotuskarbid olemas ja sidevarustusega liitumine on võimalik rajatava elamu puhul.

Käesolev detailplaneering taotleb kehtiva Rätsepa detailplaneeringu kehtetuks tunnistamist Kääri tee 30 katastriüksuse piires. Planeeringuga muudetakse rajatava ehitise kasutamise

otstarve, ehitise alune pind, täisehituse protsent ja hoonete suurim lubatud arv krundil. Tehnovõrkude liitumispunkte ja asukohti antud planeering ei muuda.

Planeeringu peamiseks eesmärgiks on seada ehitusõigus ühe paariselamu ja kahe abihoone püstitamiseks. Antud lahendus on piirkonda sobilik, kuna Kääri tee 30 katastriüksus on teistest Kääri teele jäävatest hoonestatud kruntidest üle kahe korra suurem oma pindalalt. Tänu katastriüksuse suurusele jääb paariselamu puhul täisehituse protsent samasse suurusjärku teiste Kääri teel paiknevate katastriüksustega.

6.4 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritava ala pindala on 3572 m². Maaüksuse olemasolev sihtotstarve on elamumaa 100%. Katastriüksus on hoonestamata. Planeeringuala asub hoonestatud kruntide vahel. Planeeritavale alale on juurdepääs Kääri teed teenindavalt katastriüksuselt lähiaadressiga Kääri tee T1 (katastriüksuse tunnus 30401:003:0120). Planeeringuala lõunaosas asub toimiv drenaažitorustik. Planeeringualal rohkem tehnorajatisi pole.

Planeeringuala piirneb põhjast Kääri teega ning üle transpordimaa riba paikneb Kääri tee 28 hoonestatud katastriüksus, idast Kääri tee 32 hoonestatud katastriüksusega, lõunast Niidi tee 7 maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega ja läänest Vanatoa maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega. Planeeringuala on kaetud heinamaaga ja kõrghaljastus puudub. Planeeringuala reljeef langeb kirdest kagu suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 39.27 ja 40.84. Olemasolevat olukorda ja andmeid naaberkruntide kohta kirjeldab joonis 2 „Tugiplaan“ ja tabel 1.

Tabel 1. Andmed planeeringuala ja naaberkruntide kohta

Jrk. Nr.	Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Maaüksuse sihtotstarve	Pindala
1.	Kääri tee T1	30401:003:0120	Transpordimaa 100%	11 901 m ²
2.	Kääri tee 28	30401:003:0069	Elamumaa 100%	1110 m ²
3.	Kääri tee 30	30401:003:0084	Elamumaa 100%	3572 m ²
4.	Kääri tee 32	30401:003:0085	Elamumaa 100%	2344 m ²
5.	Niidi tee 7	30401:003:0669	Maatulundusmaa 100%	6,35 ha
6.	Vanatoa	30401:003:0192	Maatulundusmaa 100%	2,44 ha

7. Planeeringulahendus

7.1 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse:

- 1) Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve
- 2) Hoonete suurim lubatud arv krundil
- 3) Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Positsiooni nr	Pos 1	Pos 2
Nimetus	Kääri tee 30	Kääri tee 30a
Katastriüksuse kasutamise sihtotstarve	Elamumaa 100%	Elamumaa 100%
Hoonete suurim lubatud arv krundil	2 (üks pool paariselamust ja üks pool abihoonest)	2 (üks pool paariselamust ja üks pool abihoonest)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	230 m ²	230 m ²

Ehitisealune pind on hoonealune pind. Hoonealune pind on hoone maapealse aluse pinna projektsioon horisontaalpinnal. Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaalpinnal. Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse, pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal. Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat vihmaveesüsteemi, päiksekaitsevarjestust, terrassi, kaldteed ning treppi, valguskasti vundamendi taldmikku, tehnosüsteemi ja tehnosüsteemi ja tehnoseadme osa, liikuvat või alla kahe ruutmeetrisel horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust, kuni ühe meetri laiust katuseräästast ning hoone kujunduslike või muid mitteolulisi elemente.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada kahe korteriga elamu (kood 11212) ja abihoone (kood 12744).

Ehitisluba mitte nõudvate väikeehitistele seatakse järgnevad nõuded:

- 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 kaks väikeehitist (*väikeehitis - kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrgune hoone*).
- Keelatud on väikeehitiste püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole määratud hoonestusala.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned, k.a abihooned ja väikeehitised.

7.2 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonestuse arhitektuuriliste nõuetega määratakse:

- 1) Hoonete lubatud korruselisus
- 2) Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus
- 3) Hoonete lubatud välisviimistluse materjal
- 4) Hoonete lubatud katusekalded

Hoonete arhitektuursed nõuded on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ ja tabelis 3. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonna eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Paariselamu ja abihooned peavad omavahel sobima ja moodustama ühtse terviku.

Tabel 3. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Postsiooni number	Pos 1	Pos 2
Hoonete lubatud korruselisus	Paariselamul 1 – 2 korrust, abihoonel 1 korrust	Paariselamul 1 – 2 korrust, abihoonel 1 korrust
Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	Kõrgus maapinnast - Paariselamul kuni 9 m, abihoonel kuni 4,5 m	Kõrgus maapinnast - Paariselamul kuni 9 m, abihoonel kuni 4,5 m
Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	Puit, kivi, krohv, metall	Puit, kivi, krohv, metall

Hoonete lubatud katusekalded	5° - 45°	5° - 45°
-------------------------------------	----------	----------

Planeeritud on Pos 1 ja Pos 2 katastriüksustele üks ühine paarismaja, millest kummalgil katastriüksusel paikneb 1 majaosa. Samuti on planeeritud üks ühine abihoone, millest kummalegi katastriüksusel paikneb 1 hooneosa.

Hoonestusala kõrgused jäävad vahemikku 41.09 m kuni 39.56 m. Hoone nulliks on kavandatud +41.40 ABS. Põhihoone kõrgus nullist on maksimaalselt lubatud seega +50.40 m. Hoone kõrgus on põhimõtteline ja sõltub hoone täpsemast asukohast. Seega antakse täpne hoone kõrgus ja hoone null absoluutkõrgus hoone põhiprojekti koostamise käigus.

Paariselamu katuseharja kulgemise suund on soovitatav, sarnaselt teiste Kääri tee olemasolevate elamutega, paigutada ida - lääne suunaliselt. Paariselamu katuse tüübina kasutada viilkatust. Väiksematele abihoonetele see nõue ei laiene. Katusekatte materjalidena on lubatud kasutada katuseplekki, bituumenkatet või katusekive. Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale. Hoone fassaadi välisviimistluse materjalina on lubatud kasutada naturaalseid materjale, nagu kivi, krohvi, puitu või metalli. Keelatud on välisviimistluses kasutada imiteerivaid materjale, näiteks plastvoodrit.

7.3 Krundi hoonestusala piiritlemine

Hoonete (nii paariselamu kui ka abihoonete) hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud olemasoleva Rätsepa detailplaneeringuga, vajalike tuleohutuskujadega ja liikluskorraldusega. Hoonestusala on planeeritud katastriüksuse piirist põhja-, lääne, lõuna- ja idaküljest 5 m kaugusele. Nõnda suur hoonestusala võimaldab vabalt valida hoone asukohta. Väljapoole hoonestusala on hoonete püstitamine keelatud. Kui tekib vajadus lisanduvate, ehitusluba mitte nõudvate, väikeehitiste (nt kasvuhoone, grillmaja, lehtla) järgi, peavad ka need paiknema hoonestusala piirides. Hoonestusala sisse on lubatud rajada ka haljastust, teid, parklaid ja tehnovõrke. Hoonestusala sisse jääb ka olemasolev drenaažitorustik, seega on tarvis antud tehnovõrgule hoonet peale ehitades taotleda lisanduval tehnilisi tingimusi tehnovõrgu valdajalt. Detailplaneeringu joonisel nr 4 „Põhijoonis“ kujutatud hoonete asukohad ja suurus on soovitatavad ja täpne lahendus hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojekti käigus.

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringualale on juurdepääs Kääri teelt. Planeeringuga on määratud krundi kül, millelt on võimalik rajada juurdepääsutee. Joonisel nr 4 „Põhijoonis“ märgitud tingmärk „planeeritud juurdepääsutee“ on paigutatud joonisele sõltuvalt elamu soovitatavast asukohast. Soovituslik on rajada juurdepääsutee kuni garaažideni. Parkimine lahendada parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade arv krundil on 4, millest kaks parkimiskohta rajatakse hoonesiseselt. Ka külaliste parkimine tuleb lahendada krundisiseselt ja selleks jääb garaažide ette piisavalt suur sissesõidutee ja parkimisala. Kõik rajatavad teed ja parkimiskohad tuleb rajada lähtudes teehitusnormidest. Maha sõit Kääri teele projekteerida risti tänaval asuva kurviga ja külgnähtavusega minimaalselt 50 m. Täpsem juurdepääsutee kuju ja asukoht määratakse ehitusprojekti käigus, kui selgub hoonete konkreetne asukoht.

7.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastus

Planeeringuala piirneb lääne- ja lõunaküljest maatulundusmaaga. Ala on kaetud samuti heinamaaga. Krundisise haljastus lahendatakse ehitusprojekti käigus. Soovitatav on kaasata hoonete ehitusprojekti koostamisel ja haljastuse planeerimisel ka maastikuarhitekt. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekti või konsulteerida spetsialistiga. Krundi haljastuse planeerimisel tuleks arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Selleks, et vähendada lääne- ja lõunasuunast tulevate tuulehoogude tugevust on soovitatav rajada krundi lõuna- ja läänekülge hekk, või kasutada kõrghaljastust tuuletõkkena.
- Kuna antud planeeringu puhul on tegemist kahte katastriüksust hõlmava paariselamuga, mis jaotub mõlema majaosa elanike vahel pooleks, on soovitatav haljastuse abil tsoneerida elamu taha jääv õueala nõnda, et mõlemale majaosa elanikele tekkiks privaatne tsoon. Eraldi õueala tsoonide piiritlemiseks kasutada haljastust (nt eraldada põõsaste, viljapuude, lillepeenardega vms) ja piirete kasutamise puhul eelistada ronitaimedega variseinu.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.

- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheluse terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m)
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete lähedale tuleb arvestada puu maksimaalse võralaiusega.

Vertikaalplaneerimine

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevalt sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele. Kuna lähtuvalt asjaõigusseadusest ei tohi üks omanik oma tegevusega teistele põhjustada negatiivseid mõjusid.

Piirded

Teepoolsed piirdeaiaid peavad olema osaliselt läbipaistvad puit või metallaiad ja ei tohi olla kõrgemad kui 1,4 m. Kruntidevahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Kiili valla üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil).

Krundipiirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Kuid kuna Kääri teele jäävatel enamikel katastriüksustel on olemas piirdeaed, siis on selle rajamine soovituslik. Piirdeaia soovituslik asukoht on kujutatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima ümbritsevasse keskkonda.

Jäätmehooldus

Kiili valla jäätmehoolduseeskiri on kohustuslik kõigile füüsilistele ja juriidilistele isikutele, kes eelavad, viibivad või tegutsevad Kiili valla haldusterritooriumil. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Kiili vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid nende tekkekohas ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Planeeritavale krundile peab paigaldama kinnised konteinerid olmeprügi jaoks. Soovitavalt tuleks konteiner paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol ning et see jääks elanike vaateväljast kaugemale.

Konteinerit on võimalik varjata näiteks haljastuse või variseina abil. Täpne konteineri asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja ära vedu tuleb lahendada vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjas väljatoodule. Krundi valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete ära vedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.6 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Rajatiste vaheline tuleohutuskuju peab olema vastavalt väljatoodud määrusele 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud paariselamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass määrata paariselamu projekteerimise käigus vastavalt hoone mahule ja hoonet kasutavate inimeste arvule. Kuna planeeritud on kahele loodavale katastriüksusele üks ühine paarisemaja ja ühine abihoone, siis tuleb hoone projekteerida nii, et ühised seinad hoonetel oleksid tuletõkkeseinad.

7.7 Tehnovõrgud

Planeeringu joonisel nr 5 „Tehnovõrkude joonis“ on esitatud planeeritud tehnovõrgud. Planeeritud krundi sisse jäävatele tehnovõrkudele on detailplaneeringuga tehtud ettepanek servituudi seadmise vajadusega ala määramiseks.

Antud planeeringuga ei nähta ette abihoonete tehnovõrkudega varustatust. Abihoone täpsem kasutamise eesmärk ja vajadus tehnovõrkude järgi selgitatakse välja abihoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 4. Tehnovõrgud

Positsiooni nr	Pos 1	Pos 2
Veetorustiku ligikaudne pikkus (m)	40	43
Kanalisatsioonitorustiku	40	18

ligikaudne pikkus (m)		
Madalpinge elektriikaabli ligikaudne pikkus (m)	40	16
Sidekaabli ligikaudne pikkus (m)	38	16
Drenaazitorustiku ligikaudne pikkus (m)	-	66

7.7.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualale rajatavate hoonete vee- ja kanalisatsioonitorustikega liitumine on ette nähtud olemasolevasse Kääri tee ühisvee ja –kanalisatsiooni tänavatorustikku. Katastriüksuse piiril on juba olemas vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid. Kuna liitumispunktid on rajatud Rätsepa detailplaneeringu kohaselt, siis nende asukohta ega põhimõttelist lahendust antud planeeringuga ei muudeta. Mõlemale majaosale on planeeritud eraldi veeühendus eraldi liitumispunktist. Seega on mõlemasse majaosasse võimalik rajada enda veemõõdusõlm. Vastavalt Kiili KVH 15.06.2018 tehnilistele tingimustele nr 728 tuleb planeerida teine Dn 25 maakraan juurde. Arvestuslik vee kogus on mõlemal paariselamu osal 0,4 m³/ööpäevas.

Mõlemale majaosale on planeeritud ka eraldi kanalisatsiooniühendus nõnda, et Pos 1 krundisiseselt hargneb kanalisatsioonitorustik kaheks. See tagab selle, et mõlemast majaosast on võimalik otse rajada kanalisatsioonitorustiku väljalask majaühenduse torustikku ja seejärel katastriüksuse piirile rajatud liitumiskaevu. Arvestuslik ära juhitud reoveekogus on paariselamu puhul kokku 8 ie, ehk 0,8 m³/ööpäevas.

Vee ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks on kohustuslik vee-ettevõttelt (Kiili KVH OÜ) taotleda torustike rajamiseks täpsed tehnilised tingimused ning koostada Kääri tee 30 vee- ja kanalisatsioonitorustike majaühenduse põhiprojekt. Vee- ja kanalisatsioonitorustikele on seadusest tulenevad kaitsevööndid 2 m toru teljest mõlemale poole joonistele kantud (vt joonis 5).

Sademevesi tuleb immutada oma krundil. Hoonete projekteerimise käigus lahendada vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine. Drenaaziks võib kasutada imbväljakut (immutuskassetid). Olemasolevasse põlludrenaazi sademevee ühendamine on keelatud. Olemasoleva drenaazitorustiku toimimise säilitamiseks tuleb olemasolev torustik ehitada ümber ja paigutada ümber rajatavate hoonete pos 2 krundi lõunaosasse nii, et see tagaks

naaberkinnistute kuivenduse ka tulevikus. Joonisel 5 „Tehnovõrkude joonis“ esitatud planeeritud drenaažitorustiku asukoht on illustratiivne, kuna sõltub rajatava kaksikelamu ning abihoonedest kujust, suurusel ja täpselt asukohast. Täpsem drenaažisüsteemi rekonstrueerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Projekti koostajaks peab olema Maaparandusalaal tegutsevate ettevõtete registri (MATER) registreeringuga või projekteerija, kellel on piisavalt kogemusi maaparandussüsteemide projekteerimisega, kes suudab anda ja vormistada lahenduse liigveeprobleemidele. Projekti koostamise aluseks võtta projekteerimise hetkel kehtiv Põllumajandusministri määrus „Maaparandussüsteemi ehitamise tehnilised nõuded“, Maaparandusseadus ja olemasoleva maaparandussüsteemi .

Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides näiteks immutuskassetidesse. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkrundidele ega Kääri teele ega tänavääärsesse kraavidesse.

Tuletõrjeveevõtt toimub Kääri tee 34 (kü tunnus 30401:003:0086) katastriüksuse piiri edelanurgal asuvast olemasolevast tuletõrjeveehüdrandist, mis asub planeeritud hoone asukohast 70 m kaugusel ja vastab EVS 812-6:2012+A1+A2 standardis väljatoodud kaugusele. Hüdrandi tootlikkus on 13 l/s.

7.7.2 Elektrivarustus

Rätsepa detailplaneeringu kohaselt on krundi piirile rajatud elektriliitumiskilp. Elektriliitumiskilbist luuakse 0,4 kV maakaabli abil majaühendus. Täpsem elektrimaakaabli asukoht liitumiskilbist elektripaigaldisse krundisiselst tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kuna sõltub hoone täpselt asukohast. Samuti tuleks elektrihenduse loomisel taotleda täiendavad tehnilised tingimused liitumispunktiga liitumiseks, kuna olemasolev elektriliitumispunkt on rajatud eeldusel, et krundile ehitatakse üksikelamu. Kahe katastriüksuse teenindamiseks tuleb peakaitset suurendada, et oleks tagatu mõlema majaosa elektrisüsteemi toimimine. Elektrimaakaablile on määratud kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole (vt joonis 5).

7.7.3 Soojusvarustus

Krundile on määratud lokaalne soojavarustus. Lubatud on kütteallikad on elektri- ja maaküte-, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ning päikesepaneelid. Maasoojuspumba puhul on

lubatud vaid horisontaalseid energiaallikaid – näiteks maakollektor. Seda seetõttu, et oleks tagatud põhjavee kaitstus, kuna planeeringuala jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonda. Keelatud on lisaks vertikaalsetele maasoojuspumba energiaallikatele ka märkimisväärselt jääkaineid laskvad kütteliigid nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus kütteprojekti koostamise abil. Uute hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskoskkonda. Paariselamu rajamisel on otstarbekas eelistada soojusvahetuspumpade (maakütte pumbad, õhksoojuspumbad vms) kasutamist, et vähendada keskkonna saastekoormust.

7.7.4 Sidevarustus

Planeeringuga nähakse ette sideühendust olemasoleva sidekaabliga katastriüksuse piiril paiknevast liitumispunktist. Kaitsetoru otsa tuleb paigaldada OPTO tüüpi sidekaev. Sidekaevust tuleb rajada sidekanalitoruga sidendid paarismaja mõlemasse elamuboksi. Sidekaablile on määratud kaitsevööndiks 1 m sidekaabli teljest mõlemale poole. Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

7.8 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 5.

Tabel 5. Servituutide vajadus

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Kääri tee 30	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektrimadalpingekaabel Juurdepääsu servituut – elektrimadalpingekaabel
Kääri tee 30	Kääri tee 30a	Juurdepääsutee servituut - juurdepääsutee
Kääri tee 30	Kiili KVH OÜ	Isikliku kasutusõiguse servituut – vee- ja kanalisatsioonitorustik
Kääri tee 30a	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektrimadalpingekaabel

8. Muud planeeringu eesmärgid

8.1 Keskkonnatingimuste seadmine

Kiili Vallavalitsuse 29. jaanuar 2013. a. Korralduse nr 28 lisa nr 2 alusel ei ole vaja detailplaneeringu koostamise käigus teha täiendavaid uuringuid ega algatada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist järgmistel põhjustel :

- Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni suurenemist.
- Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta kavandatavas mahus hoonete rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

- Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale.
- Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.
- Kavandatav tegevus ei kahjusta inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.
- Detailplaneeringualal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud tootmist ega muud keskkonnoahhtlikku tegevust.
- Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib valgustusest. Vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus.

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb kinni pidada seadusejärgsetest tehnovõrkudele seatud kaitsevöönditest, tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine, konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks, prügiveolepingute sõlmimine ja jäätmete käitlemine vastavalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale.

8.2 Muinsuskaitse tingimused

Planeeritaval alal ja lähipiirkonnas ei asu muinsuskaitse all olevaid ehitisi. Muinsuskaitse tingimuste seadmise vajadus puudub.

8.3 Miljööväärtuslikud tingimused

Miljööväärtusega hoonestusalade määramise ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmise vajadus puudub.

8.4 Riigikaitse tingimused

Riigikaitse otstarbega maa-alade määramise vajadus puudub.

8.5 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavad tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1 : 2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad. Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
- 2) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
- 3) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 4) Võimalusel välisvalgustuse rajamine katastriüksusesisesel parkimisalal ja hoovis
- 5) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 6) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

9. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi valdaja. Krundi omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Lahendada tuleb hoone projekti käigus täpsemalt hoonete asukoht, juurdepääsutee ja parkimisala, haljastuslahendus ja tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub krundi omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega. Kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismõnidele ja heale projekteerimistavale. Enne ehitusloa väljastamist peab kinnistusraamatusse sisse viima planeeringujärgsed servituutide kanded. Hoonetele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed tehnovõrgud ja tehnorajatised.

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

10. Kooskõlastused ja koostöö

Kuupäev	Kooskõlastatav asutus või ettevõte	Kooskõlastuse tingimus	Kooskõlastaja	allkiri
03.10.2018	Elektrilevi OÜ	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Marge Kaenurm	<i>Allkirjastatud digitaalselt</i>
09.10.2018	Kiili KVH OÜ		Priit Kappak	<i>Allkirjastatud digitaalselt</i>
31.10.2018	Telia Eesti AS		Arvo Sepp	<i>Allkirjastatud digitaalselt</i>
	Põhja-Eesti Päästeskuse Inseneritehniline büroo			