

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Töö nimetus: Viirpuu tn 1 maaüksuse ning lähiala detailplaneering
Töö nr: HDP-01/2018
Tellijä: Polaria Kinnisvara OÜ
Koostaja: Hirundo OÜ, juhatus liige Taimi Kirs
Huvitatud isikud: Polaria Kinnisvara OÜ juhatus liige Erki Vall ja Tormi Tuvi

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Kiili vallas Kangru alevikus alljärgnevaid maaüksusi:

Maaüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr	Pindala	Sihtotstarve (katastri liik)	Kinnistu omanik
Viirpuu tn 1	30401:001:2238	5428702	12504m ²	elamumaa	Polaria Kinnisvara OÜ
Viirpuu tn 3	30401:001:0423	6536302	1447m ²	elamumaa	Tormi Tuvi

Detailplaneeringu alasse on kaasatud transpordimaa sihtotstarbega Viirpuu tänav T1 katastriüksus (katastritunnus 30401:001:1666), mis kuulub Kiili vallale.

Detailplaneeringu eesmärgiks on Viirpuu tn 1 katastriüksuse (katastritunnus 30401:001:2238) jagamine neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning piiride muudatus Viirpuu tn 3 katastriüksuse (katastritunnus 30401:001:0423) vahel. Detailplaneeringuga määratakse täiendav ehitusõigus 1-le kortermajale ning 2-le üksikelamule. Planeeringu lahendusega antakse suunitlused ala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise osas.

Planeeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Kiili valla üldplaneering, kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26;

Detailplaneering on koostatud vastavalt Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 kehtestatud määrusele nr 1 „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded“.

Planeeringu koostamise lähtedokumendid:

- Õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused;
- Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2024 (Vastu võetud 19.09.2013 nr 17);
- Kiili valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012. a määrusega nr 5);
- 16.11.2017.a. Kiili Vallavolikogu otsus nr 33 Lisa 4 „Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse väljaselgitamiseks Kiili vallas Nabala külas üldplaneeringut muutva Joeaare detailplaneeringu osas“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standardiga EVS 840:2017 “Radooniohutu hoone projekteerimine”;
- Topo-geodeetilisele alusplaanile M 1:500 (Geodeesia 24 OÜ töö nr 1965-18 16.01.2018.a).

2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

Planeeritav maa-ala jääb Kiili Vallavolikogu 16.mai 2013 otsuse nr 26 "Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine", kohaselt olemasoleva väikeelamumaa maa-alal (ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute maa) ning riigimetsa maadel. Üldplaneeringu kohaselt on tehtud rohevõrgustiku ettepanek maa-ala 15 Tallinn-Rapla-Türi tee poolsele küljele.

Kiili valla üldplaneeringus on seatud alljärgnevad ehitustingimused:

- tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide minimaalsuuruseks 2000m²;
- olemasoleva ehituskrundi jagamise tulemusel tekkivate uute kruntide minimaalseks suuruseks on 1500 m²;
- eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust;
- üksikelamu krundil lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300m²;
- üksikelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m;
- ridaelamu koormusindeks minimaalselt 800 korter/m²;
- Kortereelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 400 korter/m²
- teede poolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad puitaiaid ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m;
- üldplaneeringuga on keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine (va tööstushoonete ümber olevad piirded, kui need on vajalikud müratõkke ja turvalisuse eesmärgil);
- parkimine lahendada krundi siseselt;
- planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa.

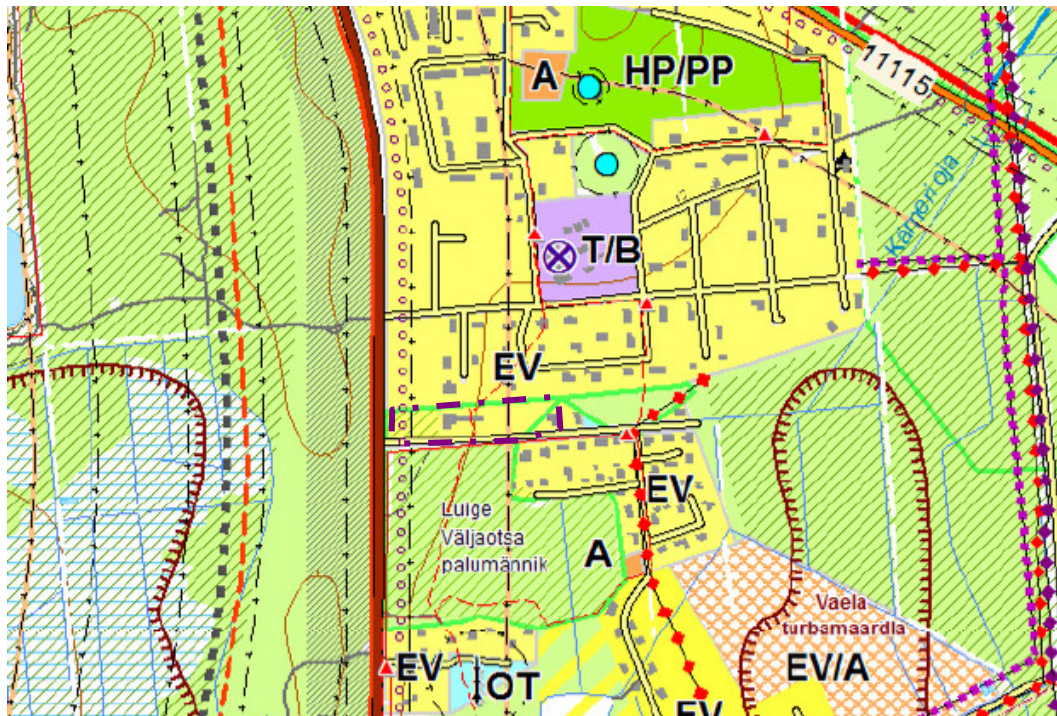
Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Tuleks vältida traditsioonilise ehitusviisiga maamajadel plastaknaid ning naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastvoodrid jms). Puithoonete piirkonda eelistada uute puithoonete rajamist. Samuti eelistada viilkatustega hoonete piirkonda uusi viilkatusega hooneid.

Palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele tuleks rajada kivi- või karkass-kandekonstruktsiooniga puit- või kivivoodriga hooneid.

Kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

Üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala riigimetsa maadel, kuid tänaseks antud ala ei kuulu enam Eesti Vabariigile. Antud detailplaneeringuga ei muudeta maaüksuse sihtotstarvet, vaid soovitakse olemasolevat elamumaa krunti jagada neljaks, võimaldades täiendavat ehitusõigust ühele korterelamule ning kahele üksikelamule, samuti soovitakse korrigeerida Viirpuu tn 3 katastriüksuse elamumaa piire. Üldplaneeringu kohaselt on kohaliku rohevõrgustiku tähtsaks osaks teedeäärne haljastus alleede ja haljasribadega, siis sellest tulenevalt on planeeringu koostamisel arvestatud võimalikult suure ala kõrghaljastuse säilimisega ning 15 Tallinn-Rapla-Türi tee äärde on jäetud haljasriba, kuhu teostatakse planeeringuga likvideeritud kõrghaljastuse osalist asendusistutust.

VÄLJAVÕTE KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGUST



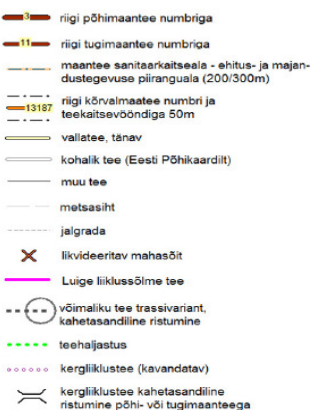
Planeeringu ala asukoht

Leppemärgid

Aluskaart



Teed



Veekogud



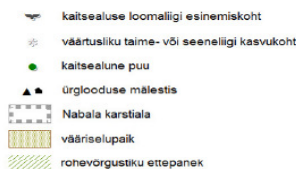
Maavarad



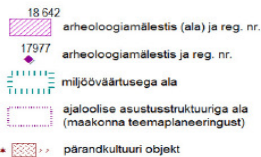
Tehnorajatised



Looduskaitse



Muinsuskaitse



Maakasutus



Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega, kuid on üldplaneeringut muutev seoses sellega, et ei moodustata kogu planeeritavast alast 15% sotsiaalmaa sihtotstarbega krunti, kuna Kangru alevikus (Kullerkupu tn 10) asub piirkonna lasteaed, mille kõrval asub 5,11ha suurune üldkasutatav maa, spordirajatiste ja terviseradadega. Täiendava sotsiaalmaa krunti järgi pole vajadust ka seetõttu, et uue kortermaja juurde on planeeritud rajada laste mänguväljak ning planeeringu alast 360m kaugusel, Pihlaka tn 6 kü-l, asub olemasolev üldkasutatav maa, samuti planeeringu ala naabruses olev Viimsi metskond 55 maaüksus (katastritunnusega 30401:001:2359) on antud piirkonna rekreatsioon ehk virgestus alaks.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD

Planeeritav ala asub Kangru aleviku, vahetult 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ääres, ca 8km kaugusel Kiili alevist, kus paiknevad lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaed, kauplused, apteek ja perearstid. Huviharidusega tegelemiseks ja vabaaja veetmiseks on mitmeid võimalusi olemas Kiili alevis, kuid tunduvalt rohkem võimalusi pakub siiski piirkonna tööhõivekeskuseks olev Tallinn, mille keskus asub planeeritavast alast kõigest 11,5km kaugusel. Planeeritava alal hea ühendus Tallinnaga on tänu sellele, et bussipeatus paikneb vahetult planeeritava ala piiri.

Kangru alevik on küllaltki kompaktse hoonestusega, koosnedes peamiselt ühepereelamutest.

Kontaktvööndis olevate elamumaa sihtotstarbega katastriüksused jäävad vahemikku 1200-2431².

Kangru alevikus, Kullerkupu tn 10 asub piirkonna lasteaed, mille kõrval asub 5,11ha üldkasutatav maa, spordirajatiste ja terviseradadega.

Planeeringu ala vahetus naabruses kehtestatud detailplaneeringud on:

- ❖ Kivila maaüksuse detailplaneering, kehtestatud KVV 14.12.2000.a. otsusega nr 37;
- ❖ Kasteheina 6 maaüksuse dp., kehtestatud KVV 10.12.2002.a. otsusega nr 59;
- ❖ Kangru tn 5 kinnistu dp., kehtestatud KVV 19.06.2014.a. otsusega nr 17;
- ❖ Kangru VXI maaüksuse dp., kehtestatud KVV 14.05.2002.a otsusega nr 20;
- ❖ Kasteheina tn 2a kinnistu dp., kehtestatud KVV 13.09.2016.a. korraldusega nr 539

Tuues välja kehtestatud detailplaneeringu arhitektuursed tingimused ja need oleksid:

	Kivila mü.dp	Kasteheina tn 2a kinnistu dp.	Kanarbiku tn 5
Ehitise lubatud kõrgus	11m	Elamu 9m, abihoone 4,5m	Paariselamu 9m, abihooned 4,5m
Korruselisus	II korruseline	Elamu II, abihoone I	Paariselamu II, abihooned I
Katusekalle	määramata	12°-45°	30°-45°
Hoonete arv krundil	2	1 elamu/1 abihoone	1 paariselamu/ 2 abihoonet

Planeeritavale alale on 01.12 2009.a. korraldusega nr 752 algatatud „Metsameeste kodu, Mareti tänav T5 kinnistu ja Viimsi metskond M 55 kinnistu osa detailplaneering“, mis kehtestati Kiili Vallavolikogu 20.10.2011.a. otsusega nr 72 ning 15.09.2016.a. otsusega nr 22 tunnistati antud detailplaneering kehtetuks.

4. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

4.1. ASUKOHT

Planeeritav ala asub Kangru aleviku, 15 Tallinn-Rapla-Türi km 6,03-6,08.

Maa-ala piirnevad maaüksused on:

30401:001:2750	Ristikheina tn 8	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
30401:001:0633	Kanarbiku tn 6	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
30401:001:0632	Kanarbiku tn 5	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
30401:001:0795	Heina tn 4	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
30401:001:0797	Heina tn 6	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
30401:001:0799	Heina tn 8	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
30401:001:0424	Viirpuu tn 5	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
30401:001:0419	Viirpuu tn T2	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEA
30401:001:0426	Viirpuu tn 4	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
30401:001:2359	Viimsi metskond 55	MAATULUNDUSMAA SIHTOTSTARBEA
30401:001:2233	Kergliiklustee T4	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEA
30402:001:0011	15 Tallinn-Rapla-Türi tee T1	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEA
30401:001:2239	Kergliiklustee T5	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEA
30401:001:2751	Kergliiklustee T6	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEA

4.2. PINNAS

Mullastiku struktuuriks Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on :

- 35% nõrgalt leetunud mullad (LI). Mulla lõimiseks on liiv;
- 38% gleistunud keskmiselt leetunud leedemullad (L IIg). Mulla lõimiseks liiv;
- 22% gleistunud leetunud muld (LkG). Mulla lõimiseks on liiv;
- 5% leede-gleimuld (LG). Mulla lõimiseks on liiv.

Huumushorisoni tüsedus 2-5cm

4.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Viirpuu tn 1 maaüksuse reljeef (kat. tunnus 30401:001:2238) on lääne-ida suunaga, jäädes absoluutkõrgustelt 47.49m -45.44m vahele.

Kolvikuliselt koosseisult on Viirpuu tn 1 maaüksus 38% õuemaad, 62 % metsamaad.

Viirpuu tn 3 maaüksuse osas 100% õueala.

Metsaseaduse §3 lg2 kohaselt on metsamaa maa, mis on metsamaa kõlvikuna kantud maakatastrisse. Metsaseaduse § 3 lg3 kohaselt metsamaaks ei loeta õuemaad, elamumaad, pargi, kalmistu, haljasala, marja- ja viljapuuai, puukooli, aiandi, dendraariumi ning puu- ja põõsaistandike maad.

Kuigi antud maaüksusel on tegemist elamumaa koosseisus oleva kõrghaljastusega ning antud kõrghaljastus on kantud metsa koosseisu tänu sellele, et see kuulus riigimetsa maade koosseisu varasemalt, siis hetkel oleks see ala pigem elamumaa koosseisus olev kõrghaljastus, mitte mets.

4.4. HOONESTUS

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised Viirpuu tn 1 maaüksusel

Nr	Ehitisregistri kood	Nimetus	Pindala m ²
1	120618337	Metsameeste kodu	304



Foto Metsameeste kodust

09.01.2018.a. väljatati ehitisteatis 1711201/20906 olemasoleva hoone rekonstrueerimiseks 7-korteriga elamuks.

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised Viirpuu tn 3 maaüksusel

Nr	Ehitisregistri kood	Nimetus	Pindala m ²
1	120532506	Üksikelamu	225

Maaüksusel asub täiendavalt 20m² kuur

4.5. TEED

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud 15 Tallinn-Rapla-Türi tee kaudu Viirpuu tänavalt.

4.6. TEHNOVÕRGUD

Olemasolevate hoonte veevarustus on tagatud Viirpuu tänaval olevast veetrassist, toide saadakse MTÜ Mareti puurkaevust PK15615. Kanalisatsioon on lahendatud kogumismahutite baasil, kuna Viirpuu tänaval puudub kanalisatsioon. Olemasoleva „Metsameeste kodu“ hoonel on tagatud elektrienergia võimsus 3x25A vastavalt Elektrilevi OÜ-ga sõlmitud liitumislepingule. Telia Eesti AS sidelahenduse on tagatud 15 Tallinn-Rapla-Türi tee ja Viirpuu tn ristmikul olevast sidekapist. Viirpuu tn 1 väline tuletõrjeveresi on rajatud 50m³ mahutitega.

4.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeritav ala ei asu Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus (kehtestatud Harju maavanema 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) määratud rohevõrgustiku rohekoridoris.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel puuduvad antud alal looduskaitseks kitsendused.

Pärandkultuuriobjekte pole maa-ameti andmetel detailplaneeringu alale ega sellega piirnevatele katastriüksustele registreeritu

Ehitusseadustiku § 92 alusel on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. Ehitusseadustiku § 71 ütleb, et tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast **kuni 10 meetrit** ning kaitsevööndit **võib laiendada kuni 50 meetrini**, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule on Kangru alevikus asuva 15 Tallinn-Rapla-Türi kaitsevöönd 50 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Viirpuu tänava kaitsevööndi laius on 10m äärmise sõiduraja välimisest servast.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu eesmärgiks on Viirpuu tn 1 katastriüksuse (katastritunnus 30401:001:2238) jagamine neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning piiride muudatus Viirpuu tn 3 katastriüksuse (katastritunnus 30401:001:0423) vahel. Detailplaneeringuga määratakse täiendav ehitusõigus 1-le kortermajale ning 2-le üksikelamule.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on:

- ❖ kruntide ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- ❖ kruntide hoonestusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- ❖ juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;
- ❖ servituutide vajaduse määramine.

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest m ² liites, lahutades (+/-)	Liidetavate/ lahtutavate osade pindala m ²	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
1	EK ₁₀	4046	30401:001:2238	-4046	Elamumaa
2	EK ₈	3950	30401:001:2238	-3950	Elamumaa
3	EP	2006	30401:001:2238	-2006	Elamumaa
4	EP	2002	30401:001:2238 30401:001:0423	-1844 -158	Elamumaa Elamumaa
5	EP	1957	30401:001:2238 30401:001:0423	-668 -1289	Elamumaa Elamumaa

EK- korterelamu maa; EP üksikelamu maa.

Pos. nr	Krundi koha-aadress või koha-aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus m²	Suurim ehitisealune pind m² (maapealne/maa-alune)	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus- etage/kiht	Suurim hoonete kõrgus-kõrgus maapinnast (m) (abs.kõrgus) Elamu/abihoone	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -Katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind maapealne/maa-alune	Tulepüsisus	Parkimiskohtade arv-normatiivne/kavandata	Kitsendused ja servituudid
1	Viirpuu tn 1	4046	500	1601	II	9m	2	EK ₁₀	E	500	TP3	17/20	15 Tln-Rapla-Türi tee 50m kaitsevöönd Viirpuu tänava 10m kaitsevöönd Planeeritud tehnovõrkude servituut. Ol. olevate tehnovõrkude servituut
2	Viirpuu tn 3	3950	700	2880	II	9m	2	EK ₈	E	500	TP3	14/16	Viirpuu tänava 10m kaitsevöönd
3	Viirpuu tn 5	2006	300	1142	II/I	9m/4.5m	2 (1/1)	EP	E	500	TP3	3/3	Viirpuu tänava 10m kaitsevöönd
4	Viirpuu tn 7	2002	300	1225	II/I	9m/4.5m	2 (1/1)	EP	E	500	TP3	3/3	Viirpuu tänava 10m kaitsevöönd
5	Viirpuu tn 9	1957	300	1292	II/I	9m/4.5m	2 (1/1)	EP	E	500	TP3	3/3	Viirpuu tänava 10m kaitsevöönd

Katastriüksuse liigi järgi: E- elumumaa

Planeeritud kruntide koormusindeks:

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m²/ Korterite arv	KKKI= <u>krundipindala m²</u> maksimaalne korterite arv
1	4046/10	405
2	3950/8	494

Tagamaks detailplaneeringu ala täisväärtuslikku ning keskkonnasäästlikku keskkonda on paika pandud järgmised ehituspõhimõtted:

Projekteerimise reeglid

Hoonete rajamisel ja materjalide valikul tuleb arvestada hoone sobimisega ümbritsevasse miljöösse. Arvestada tuleb ka ümbritsevatel kruntidel asuvate hoonete viimistlusega ühtse ilme saavutamiseks. Planeeringualale rajatavad hooned peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus, naaberkinnistute hoonetele sarnaste gabariitide, katusekuju ning katusekalletega.

Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

- 1) vihmaveesüsteemi;
- 2) päikesekaitsevarjestust;
- 3) terrassi;
- 4) kaldteed ning treppi;
- 5) valguskasti;
- 6) vundamendi taldmikki;
- 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
- 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
- 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
- 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Krundi pos.1 ehitusjoon on kokku viidud Kasteheina tn 2a kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud KVV 13.09.2016.a. korraldusega nr 539) ehitusjoonega, kus 15 Tallinn-Rapla-Türi tänava kaitsevöönd oli määratud 30m.

Arhitektuursed tingimused kruntidele pos. 1

Krundil võib paikneda 1 korterelamu

Hoone projekteerida maksimaalselt II korruselisena

Kortermaja kõrgusega maapinnast kuni 9m, abs. kõrgusega 56.0m

Lubatud katusekalle on vahemikus 0°-25°

Arhitektuursed tingimused kruntidele pos. 2

Krundil võib paikneda 1 korterelamu

Hoone projekteerida maksimaalselt II korruselisena

Kortermaja kõrgusega maapinnast kuni 9m, abs. kõrgusega 55.88m

Lubatud katusekalle on vahemikus 0°-25°

Arhitektuursed tingimused kruntidele pos. 3

Krundil võib paikneda 1 elamu ja 1 kõrvalhoone

Hooned projekteerida maksimaalselt elamu II korruselisena / kõrvalhoone I korruselisena

Elamu kõrgusega maapinnast kuni 9m, abs. kõrgusega 55.00m

Kõrvalhoone kõrgusega maapinnast kuni 4,5m, abs. kõrgusega 50.50m

Lubatud katusekalle on vahemikus 12°-45°

Arhitektuursed tingimused kruntidele pos. 4

Krundil võib paikneda 1 elamu ja 1 kõrvalhoone

Hooned projekteerida maksimaalselt elamu II korruselisena / kõrvalhoone I korruselisena

Elamu kõrgusega maapinnast kuni 9m, abs. kõrgusega 54.61m

Kõrvalhoone kõrgusega maapinnast kuni 4,5m, abs. kõrgusega 50.11m

Lubatud katusekalle on vahemikus 12°-45°

Arhitektuursed tingimused kruntidele pos. 5

Krundil võib paikneda 1 elamu ja 1 kõrvalhoone

Hooned projekteerida maksimaalselt elamu II korruselisena / kõrvalhoone I korruselisena

Elamu kõrgusega maapinnast kuni 9m, abs. kõrgusega 54.56m

Kõrvalhoone kõrgusega maapinnast kuni 4,5m, abs. kõrgusega 50.06m

Lubatud katusekalle on vahemikus 12°-45°

Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged hooned:

- Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
- Ilma detailplaneeringuta või ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms).
- Keelatud on hoonete, sh ka alla 20m² ja alla 5m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a. abihooned), kaasa arvatud kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

Kasutatavad ehitusmaterjalid

Vastavalt üldplaneeringule tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, metall, katusekivi).

Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.

Katusekattematerjalina kasutada valtsplekki või selle analooge, katusekivi.

Aiad ja piirded

Piirdeaedu võib rajada vastavalt detailplaneeringus määratule. Teede poolsed piirdeaiad võivad olla osaliselt läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit.

Kruntide vahelised piirdeaiad võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m.

5.2. VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojektis. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Maapinna tõstmine naaberkrundi piirile naabri kirjaliku eelkooskõlastuseta keelatud.

Katuselt tulevad sademeveed on suunatud planeeritavasse sademeveekanaliseerimise/drenaazi, mis suunatakse Viirpuu tänaval olevasse kraavi, mis on väikeelamu kruntide ees pandud truupi.

Sademevee juhtimisel kraavi peavad olema tagatud Vabariigi valitsuse 29.11.2012 määrusega nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasde juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed” kehtestatud nõuded.

5.3. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Krunti läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad.

5.3.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus on $Q = 6,3 \text{ m}^3/\text{d}$

Planeeritav ala asub Kiili KVH vee-ettevõtluspiirkonnas. Veevarustus tagatakse vastavalt Kiili KVH poolt väljastatud tehnilistele tingimustele.

5.3.2. KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni $6,3 \text{ m}^3/\text{d}$. Reoveekanaliseerimise eelvooluks on Kasteheina tänaval paiknev kanalisatsioonitorustik.

5.3.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus on 9m.

Hoone maksimaalne korruselisus on 2.

Hoonete lubatud vähim **tulepüsivusklass on TP-3** (lubatud TP-2 ja TP-1).

Vajalik kustutusvesi $Q=10 \text{ l/s}$ 3 tunni jooksul saadakse planeeringu alal olevast 50 m^3 tuletõrje veevõtukohest.

Tuleohutuse tagamine tuleb teostada vastavalt Tuleohutuse seadusele.

„Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vastavalt Siseministri määrusele nr 17.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.3.4. ELEKTRIVARUSTUS

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilistele tingimustele.

Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5.3.5. TELEKOMMUNIKATSIOON

Antud detailplaneeringuga pole kavandatud liitumist Telia sidekaabliga.

5.3.6. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, gaasikütet vms. Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamise- ja hoolduskuludega küttesüsteeme. Alale ei ole kavandatud maakütet.

5.3.7. TEED JA PARKIMINE

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843:2016 Linnatänavad ning Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr. 106 – „Tee projekteerimise normid”. Maanteeamet on väljastanud detailplaneeringuks tingimused 14.03.2018, nr 15-2/18/12344-2.

Viirpuu tn 1 katastriüksus piirneb läänest riigiteega 15 Tallinn-Rapla-Türi, km 6,03-6,08 ning juurdepääs planeeritud korterelamumaa kruntidele toimub kohaliku 3040320 Viirpuu tänava kaudu.

Ehitusseadustiku § 92 alusel on tänav linnas, alevis või alevikus paiknev tee. Ehitusseadustiku § 71 ütleb, et tänava kaitsevööndi laius on äärmise sõiduraja välimisest servast **kuni 10 meetrit** ning kaitsevööndit **võib laiendada kuni 50 meetrini**, kui see on ette nähtud üld- või detailplaneeringus. Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule on Kangru alevikus asuva 15 Tallinn-Rapla-Türi kaitsevöönd 50 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Viirpuu tänava kaitsevööndi laius on 10m äärmise sõiduraja välimisest servast.

Planeeringualale ulatub 15 Tallinn-Rapla-Türi tänava kaitsevöönd ca 34,60 meetrit. 15 Tallinn-Rapla-Türi tänava kaitsevööndisse on planeeritud krundi pos.1 korterelamu koos selle juurde kuuluva parklaga. Krundi pos.1 ehitusjoon on kokku viidud Kasteheina tn 2a kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud KVV 13.09.2016.a. korraldusega nr 539) ehitusjoonega, kus 15 Tallinn-Rapla-Türi tänava kaitsevöönd oli määratud 30m.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EHS § 70 lg 3.

Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte 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.

Juurdepääs planeeritud elamumaa kruntidele toimub kohaliku 3040320 Viirpuu tänava kaudu.



Viirpuu tänav on vastavalt standardile EVS 843:2016 kvartalisine tänav. Teede projekteerimise lähtetasemeks on hea (H) ja tee projektkiiruseks 20km/h. Viirpuu tänava teekatendi laius on 4,5m, mis rahuldab vastassuunas liiklevate sõidukite mahutamiseks. Viirpuu tänava sõiduteest 1m kaugusele (killustikkattega eraldusribaga) on planeeritud 2m laiuna asfaltkattega jalgtee.

Viirpuu tänava sõidutee laiendatakse kuni esimese korterelamu sissesõiduni 5m laiuseks ning Viirpuu tänav T1 maaüksusele planeeritud 2m laiune asfaltkattega jalgtee, mis rajatakse olemas olevate tõkkepuudeni huvitatud isiku poolt.

Viirpuu tänava liiklussagedus hetkel on max 167 sõidukit ööpäevas ning detailplaneeringu realiseerimisel kasvab see 207 sõidukini ööpäevas.

Detailplaneeringu põhijoonisele-tehnovõrkudega on kantud peale riigiteega ristumiskoha nähtavuskolmnurk. Arvestades olemasoleva Viirpuu teega ja vastavalt maantee projekteerimismuutetule on juurdepääsuteel liiklevatele sõidukitele tagatud nähtavuskolmnurk tasemel „rahuldav”. Piirdeaedu, haljastust ja muid nähtavust piiravaid takistusi ei tohi kavandada ristmike nähtavuskolmnurkadesse.

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.

Sõiduautode parkimiskoht tuleb lahendada omal krundil ning riigiteele parkimist pole kavandatud.

Parkimisnormatiiv vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad Tabeli 9.2 järgi

Parkimiskohtade arvutus

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	≥ 3 toaline korter	1,7	17	20
2	≥ 3 toaline korter	1,7	14	16
3	Eramu	-	3	3
4	Eramu	-	3	3
5	Eramu	-	3	3
KOKKU				45

Detailplaneeringuga sademevett ei juhtita riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

Planeeringu elluviimise tegevuskavas (P.8) on loetletud tegevuse järjekorrad.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigiteede laiendamise, uute ristmike kavandamise, olemasolevate ristmike rekonstrueerimise, jalgratta-ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti (PlanS § 131 lg 1).

5.4. LIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE

Autoliiklusest põhjustatud müra

Autotranspordi näol on tegemist küllaltki suure saasteallikaga, mis avaldab mõju nii inimesele kui loodusele. Vastavalt Eesti keskkonnanstrateegiale mõjutab transport keskkonda järgmiselt:

- ❖ saastab õhku ja emiteerib globaalset kliimamuutust põhjustavaid aineid;
- ❖ saastab teeäärset pinnast ja vett raskemetallide ning naftasaadustega, aga ka olmejäätmetega;
- ❖ liiklusõnnetuste korral ohustab keskkonda naftasaaduste ning teiste, sh. mürgiste ja muude ohtlike ainetega;
- ❖ ohustab elustiku mitmekesisust ning mõjutab loomade elutingimusi (rändeteede tõkestamine).
- ❖ tekitab tolmu, müra ja vibratsiooni.

Mis on müra? Teaduslikult väljendudes on müra eri sageduse ja intensiivsusega helivõngete kogum. Müra kahjustav toime oleneb heli intensiivsusest (dB) ehk valjusest, sagedusest (Hz), müra kestusest ja jaotusest (müraekspositsioon tüüpilise tööpäeva jooksul), kumulatiivsest müraekspositsioonist (pikema aja kestel).

Sotsiaalministri määrus "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid", sätestab ka, kui kõrge võib olla teeäärne müratase. Eristada tuleks piir- ja taotlustaset.

Taotlustase võetakse aluseks uute elurajoonide planeerimisel või maantee-ehitusel.

1) Liikluse müra ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$, dB

päeval öösel

I kategooria	50	40
II kategooria	55	45
III kategooria	60	50
IV kategooria	65	55

Juba olemasoleva maantee äärsete elamute jaoks kohaldatakse piirtaset.

1) Liikluse müra ekvivalenttase $L_{pA,eq,T}$, dB

päeval öösel

I kategooria	55	50
II kategooria	60	55
	65 ¹	60 ¹
III kategooria	65	55
	70¹	60¹
IV kategooria	75	65

¹ lubatud müratundlike hoonete sõidutee (raudtee) poolisel küljel.

Hoonestatud või hoonestamata alad jaotatakse üldplaneeringu alusel:

I kategooria looduslikud puhkealad ja rahvuspargid, puhke- ja tervishoiuasutuste puhkealad;
II kategooria laste- ja õppeasutused, tervishoiu- ja hoolekandenasutused, elamualad, puhkealad ja pargid linnades ning asulates;

III kategooria sega ala (elamud ja ühiskasutusega hooned, kaubandus-, teenindus- ja tootmisettevõtted);

IV kategooria tööstusala.

Autoliiklusest tingitud müra, kui ka vibratsioon tuleneb sõiduki rehvi ja tee pinnakatte hõõrdumisest, teekatte korrasolekust, sõiduki tüübist (veoauto, väikeauto) ja selle korrasolekust (halvasti kinnitatud haagised, logisevad varuosad jne). Väikestel kiirustel ja siledal teel, kus konarused puuduvad, sõitev sõiduk ei mõjuta oluliselt müra ja vibratsiooni taset.

Kehtestatud Kiili valla üldplaneeringus, kui ka Saku valla üldplaneeringuga (Saku Vallavolikogu otsus nr. 22 09.aprill 2009.a.) on ette nähtud Tallinn-Rapla-Türi maantee õgvendus Saku valla territooriumil (asukoht on peale kantud Kiili valla üldplaneeringu kaardil). Sellega seoses jääb Viirpuu tn 1 maaüksuse detailplaneeringu ala õgvendusest ca 250 m kaugusele ja sellest tulenevalt väheneb planeeringualal võimalik müraprobleem samuti.

15 Tallinn-Rapla-Türi tee tuleks vaadelda kui tiheda liiklusega tänavat, mis läbib Kangru alevikku.

15 Tallinn-Rapla-Türi tee sõidukiirus planeeritava ala piires on 70km/h ja tee on korrektse asfaltkattega.

Vastavalt **2017.a.** liiklusloenduse andmetele on 15 Tallinn-Rapla-Türi tee liiklussagedus planeeringu ala raames 8986 **autot** ööpäevas.

Käesolevas detailplaneeringus on arvestatud analoogia põhjal tööga „Välisõhus leviva müra vähendamise tegevuskava maanteelõikudes, mida kasutab üle kolme miljoni sõiduki aastas 2014-2018”. Antid töös 15 Tallinn-Rapla km 4,553-5,308 maanteelõik saab alguse Tallinna linna, Saku ja Kiili valla piiril ning lõpeb lõikumisel 11115 Kurna-Tuhala kõrvalmaanteega. Uuritav teelõik asub terves ulatuses Harju maakonnas ning jääb Saku valla ja Kiili valdade territooriumile. Teelõigul on terves ulatuses tee klassiks linn, alev, alevik ja 1+1 sõidurajaga. Lõigul kehtib kiirusepiirang 70 km/h. Ööpäevane liiklussagedus on 12217 a/ööp. (Joonised toimiku lisades). Väljavõttes on 15 Tallinn-Rapla-Türi tee lõigul 4,518-5,273 müra mõõtmise tulemused nii öisel kui päevasel ajal. 15 Tallinn-Rapla-Türi tee lõigult 5,273 algab 11115 Kurna-Tuhala tee, seega (analoogia põhjal) saab väita, et planeeringualal on müratase oluliselt väiksem kui mõõdetud lõigul, kuna osa autosid keerab Kurna-Tuhala teele ja ei läbi planeeritava alaga piirnevat teed. Planeeritud elamuala algus on tee äärmise sõiduraja välimisest servast (bussipeatuse servast) 36,79m.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Vastavalt „Rahvatervise seaduse ” §8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud sotsiaalministri 14.03.2002 a. määruses nr. 42 esitatud müra normtasemete tagamiseks tuleb rakendada passiivseid meetmeid hoonete rekonstrueerimise projekti staadiumis.

Liiklusemüra kahjuliku mõju vähendamiseks mahulises projekteerimise staadiumis näha elamutele ette 3-kordsed aknad ja vaikust nõudvaid ruume (magamistoad, lastetoad) mitte projekteerida 15 Tallinn-Rapla-Türi tee poolsesse külge, st. mitte paigutada lääne suunas.

Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit vastavalt standarditele EVS-EN ISO 717 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” standardis EVS 842:2003.

Autoliiklusest põhjustatud vibratsioon

Autoliiklusega kaasnevad lisaks helilistele võngetele ka madalasageduslikud võnked, mida nimetatakse vibratsiooniks (10-200 Hz). Vibratsioon levib nii õhus kui maapinnas ning viimase korral sõltub pinnase materjalist. Sõltuvalt pinnasetüübist on vibratsiooni levimine maapinna kaudu erinev. Tihedad pinnased summutavad paremini vibratsiooni. Maapinna tihedamad osad nõrgendavad vibratsiooni levimist oluliselt kiiremini kui vahetihedad pinnaseosad.

Vibratsioon liiklusest tuleneb sõiduki rehvi ja tee pinnakatte hõõrdumisest, teekatte korrasolekust, sõiduki tüübist (veoauto, väikeauto) ja selle korrasolekust (halvasti kinnitatud haagised, logisevad varuosad jne).

Üldiselt ei põhjusta tavaline transpordist tulenev vibratsioon terviseprobleeme, kuid võib kahjustada hooneid.

Kuna planeeritava krundi pos.1 korterelamu asub tiheda liiklusega tänava ääres, siis tuleb hoone vundamendi projekteerimisel näha ette lahendused autoliiklusest tingitud vibratsiooni leviku tõkestamiseks hoone kandekonstruktsioonidesse. Vibratsiooni isoleeriv kiht on võimalik tekitada korraliku täitematerjalist aluspadja rajamisega või vibratsiooni isoleeriva materjali kihi paigaldamisega hoone vundamendi alla ja külgedele või vundamendi peale, eraldades järgneva konstruktsioonid isoleeriva kihiga vundamendist. Hoone vundamentide ja kandekonstruktsioonide täpsemad lahendused antakse hoone projektis. Et vähendada vibratsiooni levikut hoones, tuleks hoone projekteerimisel kasutada soovitatavalt massiivseid konstruktsioone.

Autoliiklusest põhjustatud õhusaaste

Liiklusest tekkiv õhusaastekoormus sõltub sõidukite hulgast, nende tehnilisest seisukorrast, kasutatavast kütusest, keskmisest kiirusest ning liikluse sujuvusest. Õhusaaste olukorra hindamisel lähtutakse järgmistest kehtestatud nõuetest:

Planeeringuala õhusaaste leviku piiramiseks on soovitatav planeeritava ala maanteepoolsele küljele rajada tihe hekk.

Riigiteede omanik (Maanteeamet) on teavitanud võimalikest maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsiooni, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seonduvad (müra- ja vibratsiooni- rajamise) kulud kannab arendaja.

Piirdeaedu, haljastust ja muid nähtavust piiravaid takistusi ei tohi kavandada ristmike nähtavuskolmnurkadesse.

5.5. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeritava alal esineb nii kõrg- kui madalhaljastust. Hoonestusalast väljaspool olev kõrghaljastus tuleb maksimaalselt säilitada. Planeeritava ala kõrghaljastus koosneb kuuskedest, mändidest, sookaskedest. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid

Keskkonnakaitse abinõude alus: **Säästva arengu seadus § 3**

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.

Kinni pidada kehtestatud kaitsevöönditest ja kujudest.

Ehitustegevuse käigus likvideeritava kõrghaljastuse osas teostada asendusistutus nii planeeritavatel maaüksustel, kui Kiili valla poolt määratud maa-alal.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata elamu, tee ja tehnovõrkude ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning

hoone ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

Jäätmed.

Planeeritavale krundile on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks.

Soovitavalt varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojekti.

Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjadega. Krundi valdajal lasub kohustus tagada krundil tekkivate tahkete jäätmete kogumine prügikonteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping mõne seda teenust pakkuva firmaga. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, nõuetekohaste jäätmemahutite paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus. Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteineri soovituslik asukoht.

6. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Radoonist tulenev terviserisk

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunud sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähiriski tase.

Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus. Sama kehtib ka passiivse suitsetamise korral. Seega on lihtsaim abinõu radoonist tuleneva terviseriski vähendamiseks suitsetamise piiramine.

Õnneks on radoonisaastest vabanemine teadlaste kinnitusel suhteliselt lihtne.

Kõige paremini aitab radooni vähendamiseks tuulutamine. Radoonist lahtisaamiseks tuleb kogu maja tuulutada iga päev vähemalt tund aega. Majasse kogunenud gaas lahkeb sealt tuuletõmbusega kergesti. Hoone vundamendi alla rajada tuulutustorustik. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Eesti projekteerimisnormides (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes normaalse radoonisisaldusega alal.

Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2017 alapeatükile 4.1 *Radoon ja selle allikad* järgi teha elamutele pinnase mõõtmised.

7. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Detailplaneeringus on arvestatud kuritegevuse ohjeldamiseks juhendmaterjalina „**Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri**“ lähtuvalt **EVS 809-1:2002**. Kuriteohirmu alla mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks - sissemurdmised, vargused jms. Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused. Kodanike elukvaliteedi oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mida on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste. Kuritegevuse ennetamine ja kuriteohirmu vähendamine peaks käima koostöös omavalitsuse ning politseiga ja läbi planeerimise ning arhitektuursete lahenduste.

Kuritegevuse riskide minimeerimiseks on planeeringu koostamisel arvestatud järgmiste linnakujunduse strateegiatega:

- hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- territoriaalsus.

8. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE 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.

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine :

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, vihmaveekanaliseerimise-, reoveekanaliseerimise- ja muud torustikud jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteeegi seadmist Valla kasuks.
3. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks mõeldud objektid.

kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.

4. Planeeritava Viirpuu tänava sõidutee 5m laiendus ning rajatava 2m kergliiklustee asfaltkattega katend tuleb rajada enne planeeritava 10-korterilise elamu (krunt pos.1) kasutusluba.
5. Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitata naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Samuti ei tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi.
6. Võimalike kahjude tekkimisel on hüvitajaks igakordne kinnistu omanik.

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 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 vee-, kanalisatsioonitrasside, vihmaveekanaliseerimise- ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
6. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, vihmaveekanaliseerimise, elektri-, sidevarustuse jne) ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu;
7. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede üleandmine omavalitsusele ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

Maanteeameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- ❖ 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.
- ❖ Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigiteede laiendamise, uute ristmike kavandamise, olemasolevate ristmike rekonstrueerimise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti (PlanS § 131 lg 1).
- ❖ Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte 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.

9. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

Detailplaneeringu autor
Maakorralduse insener
Taimi Kirs

22.10.2018.a.