

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Töö nimetus: Viirpuu tn 1 ja Viirpuu tn 3 detailplaneering
Töö nr: HDP-01/2018
Tellijä: Polaria Kinnisvara OÜ
Koostaja: Hirundo OÜ, juhatuse liige Taimi Kirs
Huvitatud isikud: Polaria Kinnisvara OÜ juhatuse 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 moodustatakse 2 korterelamu krunti ja 3 üksikelamu krunti. Korterelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise korterelamu kõrgusega kuni 9,0m, maksimaalne korterite arv ühes korterelamus on 10 (pos.1) ja 8 (pos. 2) ning korterelamukrundi koormusindeks peab olema suurem kui 400m²/korter. Korterelamute puhul arvestatakse minimaalselt 2 parkimiskohta 1 korteri kohta. Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0m ja ühe abihoone kõrgusega kuni 4,5m ning üksikelamukrundi suurim ehitisealune pind kuni 300m². Parkimisvajadused lahendatakse krundi piires. Riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi ristumiskohas (km 6,089) kuni pos. 1 sissepääsuteeni (peale pöörderaadiust) laiendatakse kohaliku 3040320 Viirpuu tänavat 5m laiuseks. Lisaks nähakse ette haljasribaga sõiduteest eraldatud 2m laiune kergliiklustee kuni Viirpuu tänav T2 krundini (30401:001:0419). Planeeringu lahendusega antakse suunitlused ala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise osas.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

1. Kehtivad õigusaktid:

- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26);
- Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1);
- 21.03.2019.a. Kiili Vallavolikogu otsus nr 8 „Kangru alevikus Viirpuu tn 1 ja Viirpuu tn 3 detailplaneeringu koostamise algatamine”;
- 21.03.2019.a. Kiili Vallavolikogu otsus nr 8 Lisa 4 „Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse väljaselgitamiseks Kiili vallas Kangru alevikus Viirpuu tn 1 ja 3 detailplaneeringu osas”;
- HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#))

2. Arengukavad ja -strateegiad:

- Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2016-2027 (Vastu võetud 28.06.2016 määrus nr 17);
- Kiili valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 19.aprill 2012.a määrusega nr 5);

3. Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud:

- 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. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid:-

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

5. Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused:-

6. Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid:-

7. Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused:

- Kiili KVH Viirpuu tn 1 ja 3 kinnistute veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused 09.04.2019 nrb762
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused 325221 29.04.2019 kehtivad kuni 29.04.2021
- Esmar Gaas OÜ tehnilised tingimused 20.05.2019.a.

8. Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt:

- Maanteeameti lähteseisukohad (14.03.2018 kiri nr 15-2/18/12344-2);

9. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud):

- Topo-geodeetilisele alusplaanile M 1:500 (Geodeesia 24 OÜ töö nr 1965-18 16.01.2018.a);
- Viirpuu tn 1 ja 3 detailplaneeringu liiklusrütmide uuring (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) töö nr 19/SL/122)

10. Eesti standardid:

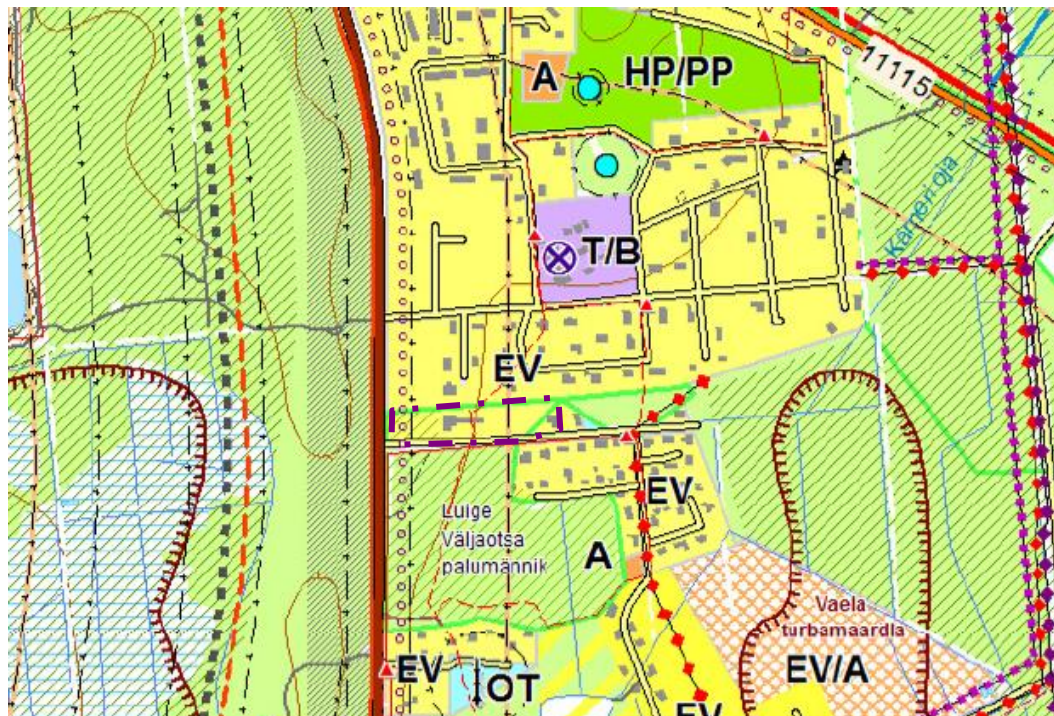
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, lisaks paikneb Viirpuu tn 1 riigimetsa maadel ning riigitee poolsele küljele on tehtud rohevõrgustiku ettepanek. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on (p.3.3.2. Kohalik rohevõrgustik) kohaliku rohevõrgustiku tähtsaks osaks teedeäärne haljastus alleede ja haljasribadega. Üldplaneeringu kohaselt (p. 3.3.3.2. Arendustegevus):

- Ehitusalade valikul ei tohi seada ohtu rohelise võrgustiku säilimist. Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore.
- Arendustegevuste puhul mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad olulise keskkonnamõjuga joonehitisi, samuti looduslike veekogude õgvendamisel, tuleb keskkonnamõju hindamisel tähelepanu pöörata rohevõrgustiku toimimisele.

Joonis 1 VÄLJAVÕTE KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGUST



Planeeringu ala asukoht

Leppemärgid

Aluskaart

- mets
- riigimets
- põllumaa
- tootmisõu
- era- ja ühisk. õu
- soo, raba; turvaväli
- hooned
- järsak, järsk nõlv
- kõla piir
- valla piir
- valla piiri muudatusettepanek
- samakõrgusjoon ja -punkt
- maaparendussüsteemidega alad

Teed

- riigi põhimäantee numbriga
- riigi tugimäantee numbriga
- maantee sanitaarkaitseala - ahistus- ja majandustegevuse piiranguala (200/300m)
- riigi kõrvalmaantee numbri ja teekaitsevööndiga 50m
- vallatee, tänav
- kohalik tee (Eesti Põhikaridit)
- muu tee
- metsasiht
- jalgirada
- likvideeritav mahasõit
- Luige liiklussõime tee
- võimaliku tee trassivariant, kahetasandiline ristumine
- teehaljastus
- kergliiklustee (kavandatud)
- kergliiklustee kahetasandiline ristumine põhi- või tugimäntega

Veekogud

- veekogu
- vooluveekogu piiranguvööndiga
- kraav
- kuiv kraav

Maavarad

- lubjakivimaardla
- turbamaardla
- turbamaardla tootmisala

Tehnorajatised

- elektrilajaam (10/0,4 kV)
- kõrgpinge õhulin (pinge suurus-ge kV-s) kaitsevööndiga 25 ja 40m
- keskpinge õhulin (10kV) (kaitsevöönd 10m)
- keskpinge kaabel (10kV)
- kõrgsurve gaasitrass, olemasolev/kavandatud (kaitsevöönd 10m)
- kesksurve gaasitrass (kavandatud)
- mobilsidemast kaitsevööndiga
- puurkaev kaitsevööndiga 30m või 50m
- puhastusseade kaitsevööndiga 100m
- persp. kanalisatsioonitrass Tallinna puhastusetteas
- ohtlik ettevõtte ohusala
- palike saasteallikas

Looduskaitse

- kaitsealuse loomaliigi esinemiskoht
- väärtusliku taime- või seeneliigi kasvukoht
- kaitsealune puu
- ürglooduse mälestis
- Nabala karstiala
- vääriselupaik
- rohnevõrgustiku ettepanek

Muinsuskaitse

- 18642 arheoloogiamälestis (ala) ja reg. nr.
- 17977 arheoloogiamälestis ja reg. nr.
- miljöväärtusega ala
- ajaloolise asustusstruktuuri ala (maakonna teemaplaneeringust)
- pärandkultuuri objekt

Maakasutus

- EV VÄIKEELAMUMAA olemasolev - ühepereelamud, ndaelamud, kahekoruseliste korterelamute maa
- elamuala detailplaneeringu järgi
- VÕIMALIKUD ARENGUALAD juhtotstarbega
- EV/B/A maakasutuse juhtotstarve / kõrvalotstarve
- EA AIANDUSÜHISTUTE MAA
- EK KORTERELAMUMAA - kolme- või enamakoruseliste korterelamute maa
- EK KORTERELAMUMAA, rajatav (kuni 3-koruselised hooned)
- A ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA - sotsiaalsed, kultuuri- ja spordiasutused, lasteaiad, koolid, tervishoiu- ja omavalitsusasutused
- A ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA, rajatav
- B KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROO-HOONE MAA
- B KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROO-HOONE MAA, rajatav
- T/B TOOTMIS- ja/või ÄRIHOONETE MAA
- TM MÄETOOTMISE MAA, määraldis teenindusmaaga
- T/B TOOTMIS- ja/või ÄRIHOONETE MAA, rajatav
- HP HALJASALA JA PARKMETSALA MAA
- HK KAITSEHALJASTUSE MAA
- HP sama, rajatav
- PP PUHKE- JA VIRGESTUSMAA
- PP PUHKE- JA VIRGESTUSMAA, rajatav
- OT TEHNOEHTITISE MAA
- munitsipaliseeritav maa
- detailplaneeringu koostamise kohustusega ala piir (persp. tiheasustusalala ja rooveekogumisala)
- kavandatud Nabala maastikukaitseala (joonest lõunasse jääv ala)
- rooveekogumisala

Kiili valla üldplaneeringu kohane rohevõrgustik antud alas, mis moodustus riigimetsa maadest (Viirpoo tn 1 ja Viimsi metskond 55 katastriüksustest) jääb säilima. Viirpoo tn 1 katastriüksus ei kuulu enam Eesti Vabariigile ja seega ei ole riigimetsa maa. Antud detailplaneeringuga ei muudeta maaüksuse sihtotstarvet, vaid soovitakse olemasolevat elamumaa sihtotstarbega krunti jagada neljaks, võimaldades täiendavat ehitusõigust ühele korterelamule ning kahele üksikelamule, samuti soovitakse korrigeerida piire Viirpoo tn 3 elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse vahel. 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 riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi äärde on jäetud haljasriba, kuhu teostatakse planeeringuga likvideeritud kõrghaljastuse osalist asendusistutust. Viimsi metskond 55 katastriüksusel jääb säilima kogu roheala kui antud piirkonna virgestus alana.

HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#)) 3.3.1 ROHELINE VÕRGUSTIK

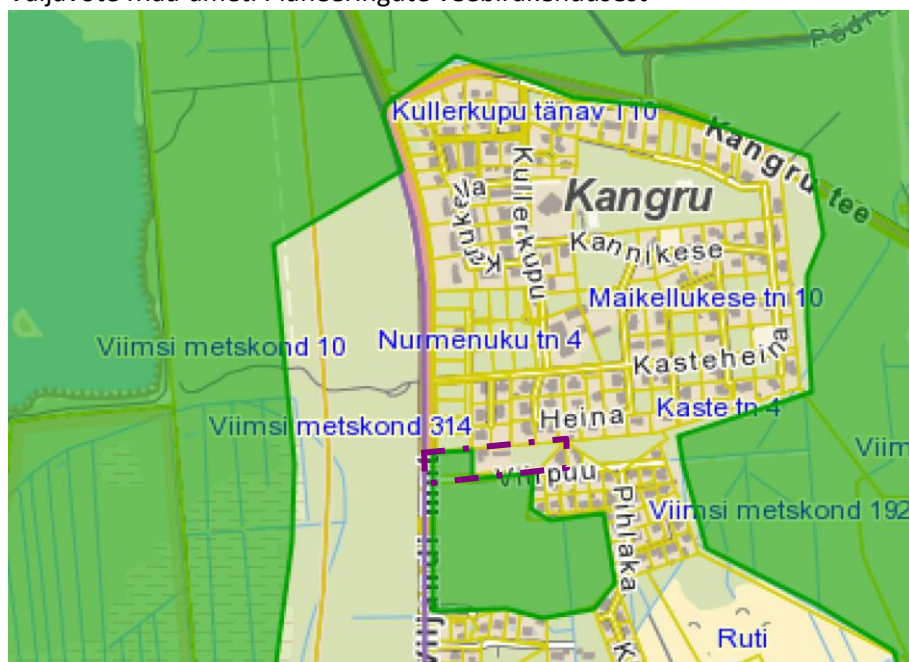
Maakonnaplaneeringus määratud roheline võrgustiku lähtealused tuginevad 2003. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Maakonnaplaneeringuga täpsustati roheline võrgustiku määramise metoodikat, piire ja tingimusi, lähtudes nii maakonna arengusuundumustest kui roheline võrgustiku sidususe ja edaspidise toimimise vajadusest. Täpsustamisel on lähtutud valdavalt kehtestatud üldplaneeringute lahendustest. Rohetaristu kontseptsiooni järgides on Harju maakonnaplaneeringuga määratud roheline võrgustik, mida iseloomustab alljärgnev:

- ♣ Roheline võrgustik on planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks.

HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ seab roheline võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama roheline võrgustiku toimimise.

- Roheline võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima.

Väljavõte Maa-ameti Planeeringute veebirakendusest



--- Planeeringu ala asukoht

Kiili valla üldplaneeringu järgselt on Viirpuu tn 1 ja Viirpuu tn 3 katastriüksuste maakasutuse juhtfunktsiooniks elumumaa (E). Planeeringuala juhtfunktsioon ei ole vastuolus Kiili valla kehtiva üldplaneeringuga, mille järgi on lubatud ühepereelamud, ridaelamud ja korterelamud.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. toodud tingimused:

- *valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000m²;*
- *üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;*
- *üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300m²;*
- *väikeelamu korruselisus on II ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00m ning abihoone 4,5m;*
- *eelistada rohke krundisisese haljastusega hoonestust;*
- *teepoolsed piirdeaiaid 1,4m ja kruntide vahelised piirdeaiaid 1,6m;*
- *lähipaistmatute plankpiirdeaegade rajamine keelatud.*
- *hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).*
- *korterelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 400 korter/m²*
- *ridaelamu koormusindeks soovitavalt 800 korter/m²*
- *müratsoonis elamute ehitamisel on kohustuslik kasutada hoone piirdeelemente, mis vastavalt tehnilistele näitajatele tagaksid eluruumidele esitatavate nõuete täitmise ka avade müra pidavuse osas (nt kolmekordsed pakettklaasid, kahekordsed pakettklaasid koos lisaraamis ühekordse klaasiga vms).*
- *palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja*
- *väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada.*
- *kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.*

Antud detailplaneeringus on arvestatud eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega

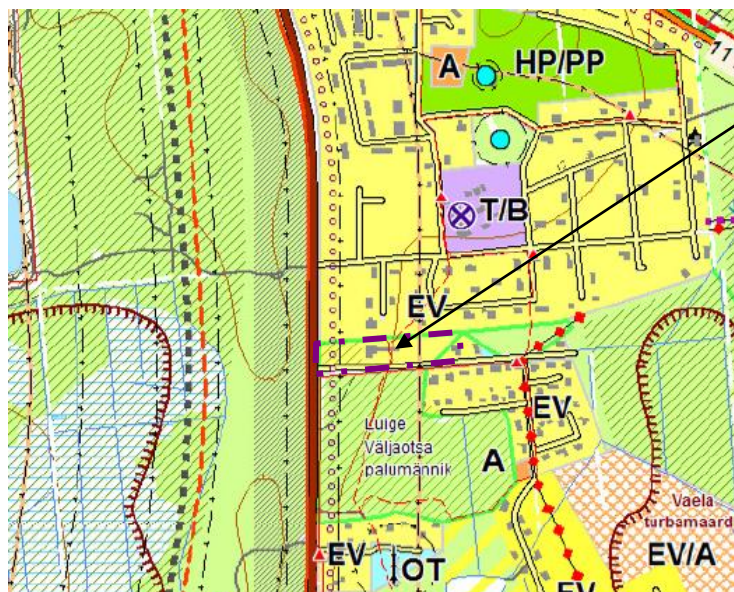
Kiili valla üldplaneeringus on seatud alljärgnevad ehitustingimused, millega algatatav detailplaneering ei arvesta:

- *planeeritavast alast vähemalt 15 % peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa, välja arvatud juhul, kui detailplaneeringuga nähakse ette kuni kolm üksikelamu krunti.*

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, mida kohalik kogukond pole sihtotstarbe pärast tänaseni kasutusele võtnud. Planeeringu ala naabruses olev Viimsi metskond 55 maaüksus (katastritunnusega 30401:001:2359) on samuti antud piirkonna rekreatsioon ehk virgestus alaks.

3. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS.

VÄLJAVÕTE KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGU KAARDIST



OLEV OLUKORD

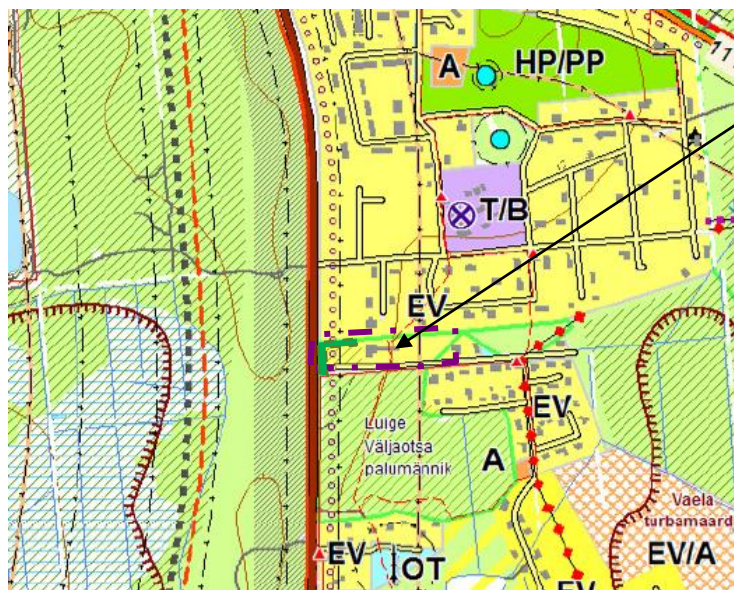
PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule paikneb planeeritav ala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal (tiheasustusalal ja reovee kogumisalal) lisaks paikneb Viirpuu tn 1 riigimetsa maadel ning riigitee poolsele küljele on tehtud rohevõrgustiku ettepanek

JUHTOTSTARV VÄIKEELAMUMAA- ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute maad

Planeeringu ala asukoht

VÄLJAVÕTE KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGU KAARDIST



ÜLDPLANEERINGU MUUDATUS

PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Viirpuu tn 1 ei kuulu riigimetsa maade koosseisu ning detailplaneeringuga korrigeeritakse riigitee poolsele küljele olevat rohevõrgustiku piiri.

Planeeringu ala asukoht

Rohevõrgu korrigeeritud piir

Korrigeeritud rohevõrgustiku piir on kantud põhijoonisele, mis arvestab üldplaneeringu tingimustega, et kohaliku rohevõrgustiku tähtsaks osaks on teedeäärne haljastus alleede ja haljasribadega.

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, mida kohalik kogukond pole sihtotstarbe pärast tänaseni kasutusele võtnud. Planeeringu ala naabruses olev Viimsi metskond 55 maaüksus (katastritunnusega 30401:001:2359) on samuti antud piirkonna rekreatsioon ehk virgustus alaks.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Planeeritav ala asub Kangru aleviku, vahetult riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi ääres, ca 8km kaugusel Kiili alevist, kus paiknevad lähimad teenuseid pakuvad 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. Planeeritaval alal hea ühendus Tallinnaga on tänu sellele, et bussipeatus paikneb vahetult planeeritava ala piiri.

Kangru alevik on küllaltki kompaktse hoonestusega, koosnedes ühepereelamutest, kaksikelamutest, ridaelamutest ja väiksematest korterelamutest.

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.

5. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. ASUKOHT

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

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

MÜ nimetus	katastriüksuse tunnus	pindala m ²	sihtotstarve
Viirpuu tn 1	30401:001:2238	12504	ELAMUMAA
Viirpuu tn 3	30401:001:0423	1447	ELAMUMAA
Viirpuu tänav T1	30401:001:1666	3243	TRANSPORDIMAA

Maa-ala piirnevad maaüksused on:

MÜ nimetus	katastriüksuse tunnus	pindala m ²	sihtotstarve
Ristikheina tn 8	30401:001:2750	2431	ELAMUMAA
Kanarbiku tn 6	30401:001:0633	1791	ELAMUMAA
Kanarbiku tn 5	30401:001:0632	1795	ELAMUMAA
Heina tn 4	30401:001:0795	2460	ELAMUMAA
Heina tn 6	30401:001:0797	2010	ELAMUMAA
Heina tn 8	30401:001:0799	2039	ELAMUMAA
Viirpuu tn 11	30401:001:2817	8018	MAATULUNDUSMAA
Viirpuu tn 5	30401:001:0424	1248	ELAMUMAA
Viirpuu tänav T2	30401:001:0419	2148	TRANSPORDIMAA
Viirpuu tn 4	30401:001:0426	1429	ELAMUMAA
Viimsi metskond 55	30401:001:2359	85592	MAATULUNDUSMAA
Kergliiklustee T4	30401:001:2233	485	TRANSPORDIMAA
15 Tallinn-Rapla-Türi tee T1	30402:001:0011	91732	TRANSPORDIMAA
Kergliiklustee T5	30401:001:2239	453	TRANSPORDIMAA
Kergliiklustee T6	30401:001:2751	1282	TRANSPORDIMAA

5.2. PINNAS

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-bentonitiidi vahekihtidega).

Muldadest (vt joon. 2) paiknevad katastriüksuse lääne osas nõrgalt leetunud leedemullad (LI) (Profiilis metsakõdu tavaliselt kahekihiline, tusedusega 2-4 cm.). Keskosas on keskmiselt leetunud leedemullad (metsakõdu enamasti kolmekihiline, üldtusedusega 3-8 cm) ja idapoolses osas gleistunud leetunud mullad (LkG, nõrgalt (ajutiselt) liigniisked liiv- ja harva saviliivmullad). Hoonete all ja lähiümbruses on inimtegevus mullastikku juba mõjutanud.

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

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised Viirpoo tn 3 maaüksusel

Nr	Ehitisregistri kood	Nimetus	Esmane kasutus	Pindala m ²
1	120532506	Üksikelamu	2005.a.	225
2	220872167	Maasoojuspuurauk	29.01.2019	1

Maaüksusel asub täiendavalt 20m² kuur

5.5. TEED

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Viirpoo tänavalt.

Juurdepääsuks planeeritud krundile pos.4 on sõlmitud juurdepääsutee servituudi leping MTÜ Maret'iga, kellele kuulub Viirpoo tänav T2 maaüksus. Viirpoo tn T2 kü., kinnistusregistri nr 6536202 III jakku on kantud eelmärga realservituudi sissekandmise tagamiseks kinnistu nr 5428702 igakordse omaniku kasuks

5.6. TEHNOVÕRGUD

Olemasolevate hoonete veevarustus on tagatud Viirpoo tänaval olevast veetrassist, toide saadakse MTÜ Mareti puurkaevust PK15615. Kanalisatsioon on lahendatud kogumismahutite baasil, kuna Viirpoo tänaval puuduvad ÜVK kohased liitumised. Olemasoleva „Metsameeste kodu“ hoonel on tagatud elektrienergia võimsus 3x120A vastavalt Elektrilevi OÜ-ga sõlmitut liitumislepingule. Telia Eesti AS sidelahenduse on tagatud riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi ja Viirpoo tn ristmikul olevast sidekapist. Viirpoo tn 1 väline tuletõrjevesi on rajatud 50m³ mahutitega.

Kiili Vallavalitsuse 18. september korraldusega nr 375 on väljastatud ehitisluba Kasteheina ja Ristikheina tänavate ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni torustikud püstitamiseks. Antud ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni torustik hakkab teenindama Viirpoo tn 1 maaüksusel rekonstrueeritavat korterelamut ning planeeritud uut korterelamut.

Kiili Vallavalitsuse 18. september korraldusega nr 376 on väljastatud ehitisluba Kasteheina ja Ristikheina tänavate küttegaasi jaotusvõrgu torustikud püstitamiseks. Antud küttegaasi jaotusvõrgu torustik hakkab teenindama Viirpoo tn 1 maaüksusel rekonstrueeritavat korterelamut ning planeeritud uut korterelamut.

5.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Kiili valla üldplaneeringuga on täpsustatud Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringus „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) rohevõrgustiku paiknemist Kiili valla territooriumil. Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Viirpoo tn 1 riigimetsa maadel ning riigitee poolsele küljele on tehtud rohevõrgustiku ettepanek. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on (p.3.3.2. Kohalik rohevõrgustik) kohaliku rohevõrgustiku tähtsaks osaks teedeäärne haljastus alleede ja haljasribadega. Üldplaneeringu kohaselt (p. 3.3.3.2. Arendustegevus):

- Ehitusalade valikul ei tohi seada ohtu rohelise võrgustiku säilimist. Asustuse kavandamisel ei tohi läbi lõigata rohelise võrgustiku koridore.
- Arendustegevuste puhul mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad olulise keskkonnamõjuga joonehitisi, samuti looduslike veekogude õgvendamisel, tuleb keskkonnamõju hindamisel tähelepanu pöörata rohevõrgustiku toimimisele

Kiili valla üldplaneeringu kohane rohevõrgustik antud alas, mis moodustub riigimetsa maadest (Viirpoo tn 1 ja Viimsi metskond 55 katastriüksustest) jääb säilima. Viirpoo tn 1 katastriüksus ei kuulu enam Eesti

Vabariigile ja seega ei ole riigimetsa maa. Antud detailplaneeringuga ei muudeta maaüksuse sihtotstarvet, vaid soovitakse olemasolevat elamumaa sihtotstarbega krunti jagada neljaks, võimaldades täiendavat ehitusõigust ühele korterelamule ning kahele üksikelamule, samuti soovitakse korrigeerida piire Viirpuu tn 3 elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse vahel. 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 riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi äärde on jäetud haljasriba, kuhu teostatakse planeeringuga likvideeritud kõrghaljastuse osalist asendusistutust. Viimsi metskond 55 katastriüksusel jääb säilima kogu roheala kui antud piirkonna virgestus alana.

HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#)) 3.3.1 ROHELINE VÕRGUSTIK

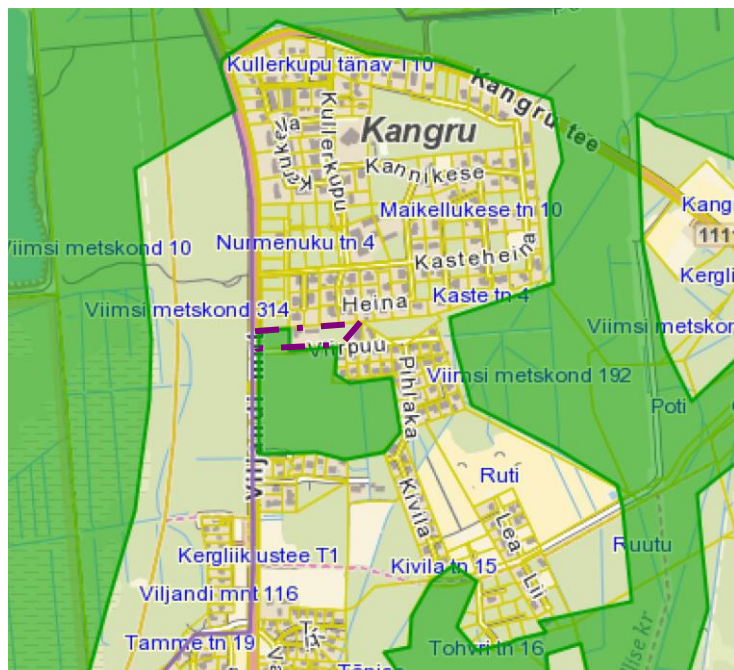
Maakonnaplaneeringus määratud roheline võrgustiku lähtealused tuginevad 2003. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Maakonnaplaneeringuga täpsustati roheline võrgustiku määramise metoodikat, piire ja tingimusi, lähtudes nii maakonna arengusuundumustest kui roheline võrgustiku sidususe ja edaspidise toimimise vajadusest. Täpsustamisel on lähtutud valdavalt kehtestatud üldplaneeringute lahendustest. Rohetaristu kontseptsiooni järgides on Harju maakonnaplaneeringuga määratud roheline võrgustik, mida iseloomustab alljärgnev:

- ♣ Roheline võrgustik on planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks.

HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ seab roheline võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama roheline võrgustiku toimimise.

- Roheline võrgustiku alal kavandatavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima.

Väljavõte HARJU MAAKONNAPLANEERINGUST 2030+



Planeeringu ala asukoht

Kui Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” kohaselt on roheline võrgustik planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks, siis antud piirkonna roheala Kiili valla üldplaneeringus (Viirpoo tn 1 ja Viimsi metskond 55 katastriüksusele kantud) on lihtsalt üks roheala mis pole seotud ühegi teise rohevõrgustiku elemendiga, et moodustuks ühtse terviku maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu mõistes.

Viirpoo tn 1 katastriüksus ei kuulu enam Eesti Vabariigile ja seega ei ole riigimetsa maa. Antud detailplaneeringuga ei muudeta maaüksuse sihtotstarvet, vaid soovitakse olemasolevat elamumaa sihtotstarbega krundi jagada neljaks, võimaldades täiendavat ehitusõigust ühele korterelamule ning kahele üksikelamule, samuti soovitakse korrigeerida piire Viirpoo tn 3 elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse vahel. 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 riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi äärde on jäetud haljasriba, kuhu teostatakse planeeringuga likvideeritud kõrghaljastuse osalist asendusistutust.

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

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

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 riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi kaitsevöönd 50 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Viirpoo tänava kaitsevööndi laius on 10m äärmise sõiduraja välimisest servast.

6. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

6.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu eesmärgiks on Viirpoo tn 1 katastriüksuse (katastritunnus 30401:001:2238) jagamine neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning piiride muudatus Viirpoo tn 3 katastriüksuse (katastritunnus 30401:001:0423) vahel. Detailplaneeringuga määratakse täiendav ehitusõigus 1-le korterelamule 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 m ²	Suurim ehitisealune pind m ² (maapealne/maa-alune)	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus- etage/korrus	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	Tulepüsivus	Parkimiskohtade arv-normatiivne/kavandata	Kitsendused ja servituudid
1	Viirpuu tn 1	4046	500	1601	II	9m	1	EK ₁₀	E	500	TP3	17/20	15 Tln-Rapla-Türi tee 50m tänava kaitsevöönd Viirpuu tänava 10m kaitsevöönd Planeeritud tehnovõrkude servituut. Ol. olevate tehnovõrkude servituut
2	Viirpuu tn 3	3950	700	2880	II	9m	1	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- elamumaa

Planeeritud kruntide koormusindeks:

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m ² / 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

Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Vastavalt Eestis kehtivale standardile EVS 894:2008+A2:2015 peab eluruumides olema tagatud katkematu insolatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini. Kõrghoonestuse puhul on lubatud insolatsiooni ühekordne katkestus, kuid seejuures peab olema tagatud summaarne insolatsioon vähemalt 3,5 tunni pikkuselt.

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 riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi 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 piirdeaiaid võivad olla osaliselt läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit.

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

Planeeringuala õhusaaste leviku piiramiseks tuleb planeeritud krundi pos.1 olev mets maantee ja parkla vahel säilitada ning sellele alale teostada planeeringuga likvideeritud kõrghaljastuse osalist asendusistutust (kuusepuuheki rajamine).

Arvestada Terviseameti kirjast 11.02.2019 nr 9.3 1/19/466-2 tulenevate nõuetega:

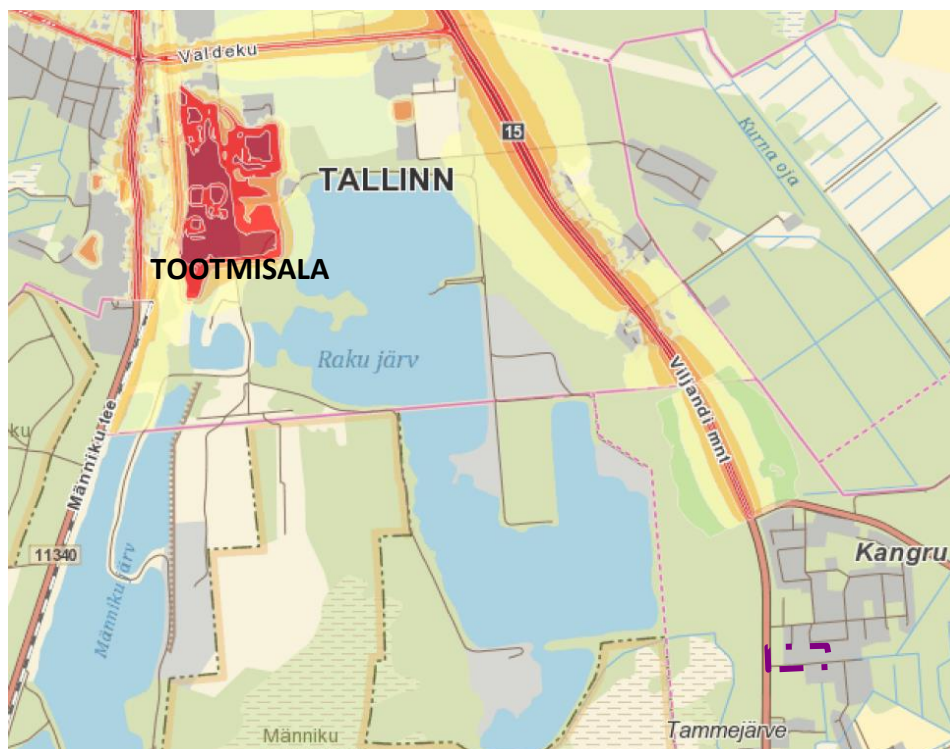
- *Tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval elamualal kui ka teistel lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.*
- *Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi lähedal asuvatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00 –07.00 vahel II kategooria tööstusmüra normtasest. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.*
- *Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste helisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“*
- *Planeeritavatel elamualadel tuleb tagada piisav insolatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides“ toodule.*
- *Enne hoonete ehitamist tuleb planeeritaval maa-alal läbi viia radooni tasemete mõõdistus. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Juhime tähelepanu, et vastavalt EVS 840:2017 alapeatüki 4.1 Radoon ja selle allikad tuleb muuhulgas elamute puhul teostada pinnase mõõtmised alati.*
- *Planeeritav ala asub suure liikluskoormusega 15 Tallinn-Rapla-Türi maanteeääres. Planeeritaval alal tuleb läbi viia liiklusrast põhjustatud vibratsiooni-ja müratasemete mõõtmine, mille tulemustest nähtub, kas ja milliseid müraleevendusmeetmeid on vaja rakendada. Planeeritaval elamualal peavad liiklusest tulenevad müratasemed vastama keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemetele. Vajadusel on amet valmis hindama müraja vibratsiooni mõõtmistulemusi.*

Detailplaneeringu alale riigimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi liiklusest põhjustatud müra ja vibratsiooni on analüüsitud peatükis 6.4.

- *Arvestades asjaolusid, et viimastel aastatel on ametile Kangru aleviku elanike poolt esitatud mitmeid kaebuseid Männiku karjääri kaevandustegevuse kohta ning planeeritav ala asub samas piirkonnas, soovib amet mürauuringute läbiviimisel hinnata ka kaevandustegevusest tulenevat müra ja vibratsiooni, et vajadusel rakendada leevendavaid meetmeid.*

Planeeritava alani ei mõju Männiku karjääri kaevandustegevust tingitud müra ja vibratsioon, mida näitab ka väljavõtte Maa-ameti MÜRAKKARDIST, siis selles osas pole teostatud täiendavat mürauuringut.

Täiendav väljavõte Maa-ameti MÜRAKKARDIST, kus nähtud, et tootmisest tulenev müra ei mõjuta detailplaneeringu ala.



— · — · — · — Planeeringu ala asukoht

6.2. 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.

Sademevesi lahendatakse pinnasesse immutamisega omal kinnistul. Sademete juhtimine naaberkinnistule ei ole lubatud. Hoonete katuse sademeveed juhtida rennide ja torustikega maapinnale, kus see haljasaladel immutatakse.

6.3. 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.

Planeeritud tehnovõrkude paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

6.3.1. 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 nr 762 09.04.2019.

Olemasolevad veetorustikud asuvad Kasteheina tänaval (De 110). Trassi planeerimisel on arvestatud Ristikheina tänava ehitusprojektiga, mille on koostanud San-Disain OÜ, töö nr 082018. Alternatiivse

lahendusena on kasutatud Mareti piirkonna rekonstrueerimistööde eskiislahendust. Igale kinnistule on planeerida liitumispunkt kuni 1 meeter kinnistu piirist avalikult kasutataval maal.

6.3.2. KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatud heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni 6,3m³/d. Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Kasteheina tänaval paiknev kanalisatsioonitorustik.

Trassi planeerimisel on arvestatud Ristikheina tänaval ehitusprojektiga, mille on koostanud San-Disain OÜ, töö nr 082018. Üksikelmute (pos. 3 ja 4) kanalisatsioonilahendus on lahendatud survekanalisatsiooni trassiga kuni krundi pos 1 kanalisatsiooni liitumispunktini kuhu tuleb voolurahustuskaev. Kruntide pos. 3 ja 4 reoveed juhatakse survekanalisatsiooni omal maaüksusel väikepumppla baasil, mille asukoht määratakse hooneprojekti käigus.

Alternatiivse lahendusena on kasutatud Mareti piirkonna rekonstrueerimistööde eskiislahendust. Igale kinnistule on planeerida liitumispunkt kuni 1 meeter kinnistu piirist avalikult kasutataval maal.

Krundi pos.5, mis on Viirpuu tn 3 kü., kanalisatsioon on hetkel lahendatud reovee kogumisel klaasplast-kogumismahutisse. Krunt pos. 5 on kohustatud liituma ÜVK trassidega, kui see rajatakse Mareti piirkonda.

6.3.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus on 9m. Hoone maksimaalne korruselisus on 2. Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud elamud koos abihoonetega I kasutusviisiga ehitised. Hoonete lubatud vähim **tulepüsisivusklass on TP-3** (lubatud TP-2 ja TP-1).

Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 22. Tule leviku takistamine

- (1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.*
- (2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.*
- (3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.*
- (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.*

Hoonete tuleohutuse osa lahendatakse vastavalt:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Majandus- ja taristuministri 05.07.2015 määrusele nr. 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/110062015008>). Alus: Ehitusseadustik §3 lõige 5;
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (<https://www.riigiteataja.ee/akt/104042017014>). Alus: Ehitusseadustiku § 11 lõike 4 ja Tuleohutuse seaduse § 23 lõike 3 alusel.
- Standardisari EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus“.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

Vajalik kustutusvesi $Q=10$ l/s 3 tunni jooksul saadakse planeeringu alal olevast 50m^3 tuletõrje veevõtukohast. Täiendavalt on Viirpuu tänavale projekteeritud tuletõrjehüdrant Ristikheina tänavale ehitusprojektiga, mille on koostanud San-Disain OÜ, töö nr 082018.

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

6.3.4. ELEKTRIVARUSTUS

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislinguga vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 325221.

Mareti:(Saue) alajaamast on ette nähtud uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini tuleb planeerida maakaabliga. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisling ja tasuda liitumistasu. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

6.3.5. GAASIVARUSTUS

Kiili Vallavalitsuse 18. september korraldusega nr 376 on väljastatud ehitusluba Kasteheina ja Ristikheina tänavate küttegaasi jaotusvõrgu torustikud püstitamiseks. Projekteeritud küttegaasi torustik ühendatakse Esmar Gaas OÜ-le kuuluva A-kategooria küttegaasi jaotusvõrgu PE100 Ø63×5.8mm tänavatorustikuga. Antud küttegaasi jaotusvõrgu torustik hakkab teenindama Viirpuu tn 1 maaüksusel rekonstrueeritavat korterelamut ning planeeritud uut korterelamut krundi pos.1

Lisaks on detailplaneeringu joonisele kantud perspektiivne gaasitrass vajadusel üksikelamute teenindamiseks küttegaasiga välja arvatud krunt pos. 5.

Kõik planeeritavad gaasitorustikud projekteerida plasttorudest. Gaasitorustike läbimõõdud määrata tööprojektide koostamisel, kui on täpsustunud konkreetsed gaasitarbed.

Gaasitorustike planeeringulahenduse koostamisel lähtuda Küttegaasi ohutuse seadusest ning vastavatest Eesti Vabariigi kehtivatest normatiividokumentidest ning tunnustatud juhendmaterjalidest.

Gaasivarustuse tagamiseks tuleb sõlmida liitumisling Esmar Gaas OÜ.

Esmar Gaas OÜ on väljatanud tehnilised tingimused detailplaneeringule 20.05.2019.a.

6.3.6. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, gaasikütet, õhk-vesisoojuspumpa, päiksepaneeli vms. Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamise- ja hoolduskuludega küttesüsteeme.

Tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval elamualal kui ka teistel lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.

Viirpuu tn 3 maaüksusele on väljastatud Kiili Vallavalitsuse 25.09.2018 korraldusega nr 388 ehitusluba puuraugu rajamiseks ning ehtisregistris on registreeritud kinnise süsteemiga maasoojus puuraugud.

Elamumaa kruntidel pos.3,4 soojavarustuseks võib rajada soojuspuurauke.



Soojuspuurauk on võimalik puurida majast 2m kaugusele, krundi piirist 5m. Soojuspuuraukude vahe on min 10m. Puuraugud on lubatud antud piirkonnas rajada 55m sügavusega ja 200m² eramu küttevajaduse katmiseks on vaja puurida 4 puurauku.

Rajatavad soojuspuuraugud on kinnise süsteemiga, mistõttu puudub puuraugu hooldusala

Maasoojuspuuraukude projekteerimisel lähtuda järgmistest seadusandlikest aktidest:

- Veeseadus¹ (vastu võetud 30.01.2019).
- Ehitusseadustik¹ (vastu võetud 11.02.2015.a., viimati muudetud 01.10.2019.a.).
- Keskkonnaministri määrus nr. 43 "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitusvõi kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitusvõi kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid." (vastu võetud 09.07.2015.a.).

Rajatavad puuraugud (maaküte) ei tohi ulatuks ordoviitsiumi horisondist sügavamale ning rajatavad puuraugud ei põhjustaks ohtu põhjaveele.

Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

6.3.7. 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 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 riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi kaitsevöönd ca 34,60 meetrit. Riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi 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 riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi 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 kruntidele toimub kohaliku 3040320 Viirpuu tänava kaudu.



Viirpuu tänav on vastavalt standardile EVS 843:2016 kvartalisene 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 min 2m kaugusele on planeeritud 2m laiuna asfaltkattega jalgtee.

Riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi ristumiskohas (km 6,089) kuni pos. 1 sissepääsuteeni (peale pöörderaadiust) laiendatakse kohaliku 3040320 Viirpuu tänavat 5m laiuseks ning rajatakse 2m laiune kergliiklustee kuni olemas olevate tõkkepuudeni, vastavalt Kiili vallaga sõlmitud „Halduslepingule nr 8-15/136-18“ planeeringust huvitatud isiku 1 poolt (Polaria Kinnisvara OÜ).

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 maanteede projekteerimismõnedele 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.

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

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

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).

6.4. 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).

Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestab müra normtasemed. Müra normtasemete sätestamisel on lähtutud ajaperioodist, müraallika liigist, müra iseloomust ja hoonestatud või hoonestamata ala kategooriast.

Müra normtasemed on müraindikaatorite suurimad lubatud arvsuurused, mis sõltuvad müra liigist (liiklusmüra, tööstusmüra) ning maa-ala iseloomust.

Müra normtasemeteks on piirväärtus ja sihtväärtus:

- müra piirväärtus on suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel (rakendatakse uute müratundlike alade planeerimisel ehk üldplaneeringu järgse juhtotstarbe muutmisel).

Kehtestatud normtaseme suurus sõltub maa-ala kasutusest. **Maa-alad jaotatakse vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:**

- I kategooria – virgestusrajatise maa-alad;
- II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse ning elamu maa-alad, rohealad;
- III kategooria – keskuse maa-alad;
- IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad;
- V kategooria – tootmise maa-alad;
- VI kategooria – liikluse maa-alad.

Suurim lubatud ekvivalentne müratase on kategooriate kaupa esitatud alljärgnevas tabelis (Tabel 1).

Tabel 1. Lubatud ekvivalentsed liiklus- ja tööstusmüra normtasemed (L_{Aeq} , dB) sõltuvalt kategooriast

Kategooria	Aeg, indikaator	Piirväärtus		Sihtväärtus	
		Liiklusmüra	Tööstusmüra	Liiklusmüra	Tööstusmüra
I kategooria	päev, L_d	55	55	50	45
	öö, L_n	50	40	40	35
II kategooria	päev, L_d	60/65 ¹	60	55	50
	öö, L_n	55/60 ¹	45	50	40
III kategooria	päev, L_d	65/70 ¹	65	60	55
IV kategooria	öö, L_n	55/60 ¹	50	50	45

¹ lubatud müratundliku hoone teepoolsel küljel

Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ töö nr 19/SL/122) poolt on teostas Viirpuu tn 1 ja 3 detailplaneeringule liiklusmüra uuring.

Sisendandmetena kasutati DP ala ümbritsevatel teedel teostatud liiklusloenduste andmeid¹, lisaks arvestati Viirpuu ja Kasteheina tänavatel olemasolevate eluhoonete arvestusliku sõidukite arvuga (Viirpuu tänaval arvestati ka DP-ga juurde lisanduvate sõidukitega vastavalt DP toodud rajatavate parkimiskohtade arvule). Sõidukite kiirustena arvestati lubatud piirkiiruseid vastavates teelõikudes.

DP piirneb lääne suunas Tallinn-Rapla-Türi (tee nr 15) asfaltbetoonkattega tugimaantee. 2018. a liiklusloenduse andmetel on nimetatud maantee keskmine ööpäevane liiklussagedus DP lõigus (kuni Kurna-Tuhala tee ristmikuni) 13557 sõidukit ööpäevas, millest 96% moodustavad sõiduaudod, 4% veokid, bussid ja autorongid. Alates Kurna-Tuhala tee ristmikust on liiklussageduse loendustulemuste põhjal 8258 sõidukit ööpäevas, millest 98% moodustavad sõiduaudod ning 2% veokid, bussid ja autorongid

¹ AS Teede Tehnokeskus, 2019. Liiklusloenduse tulemused 2018. aastal;

Detailplaneeringu alast ca 1 km m kaugusel idas, möödub Kurna-Tuhala (tee nr 11115) asfaltbetoonkattega kõrvalmaantee. 2018. a liiklusloenduse andmetel on nimetatud maantee keskmine ööpäevane liiklussagedus uuritava lõigul 4825 sõidukit ööpäevas. Liiklusest 95% moodustavad sõiduautod, 5% veokid, bussid ja autorongid.

Viirpuu tn liiklussageduse jaoks arvestati antud tänavale Viirpuu DP parkimiskohtade arvuga ja lisaks olemasolevate elamute arvuga, mille kohta arvestati 2 sõidukit/elamu kohta. Liiklussagedusena arvestati, et sõidukit teevad keskmiselt 2 sõitu ööpäevas. Viirpuu tänavale arvestati summaarsena seega 234 sõidukit ööpäevas. Kasteheina tänavale arvestatid olemasolevate elamute arvu põhjal summaarselt 240 sõidukit ööpäevas. Liikluskiruseks arvestati antud tänavatel õueala kiiruspiirang 20 km/h.

Tallinn-Rapla-Türi maantee ööpäevase liikluse jaotusena on arvestatud, et kogu autoliiklusest moodustab sõiduautodest 81% päevasel ajal (07-19), 15% öhtusel ajal (19-23) ja 4% öisel ajal (23-07). Raskeliiklusele vastavalt 87% päevasel ajal, 7% öhtusel ajal ja 6% öisel ajal.² Kuna teiste uuringus kasutatud teede kohta antud liikluse jaotuse andmed puuduvad, on Kurna-Tuhala maantee puhul arvestatud Tallinn-Rapla-Türi maantee liikluse ööpäevase jaotusega (Viirpuu ja Kasteheina tn, on arvestatud, et raskeliiklus puudub).

Modelleerimisel kasutatud liiklussageduse andmed on koondatult esitatud alljärgnevas tabelis (Tabel 2).

Tabel 2. Sõiduteede keskmise liiklussageduse arvestamine modelleerimisel, olemasolev liiklussagedus koos planeeringuala arendusega

Tee	Sõidukeid ööpäeva s	Sõiduautod tunnis			Raskeliiklus tunnis		
		Päev	Õhtu	Öö	Päev	Õhtu	Öö
Tallinn-Rapla-Türi (kuni Kurna-Tuhala ristmikuni)	13557	878	488	65	39	9	4
Tallinn-Rapla-Türi (alates Kurna-Tuhala ristmikuni)	8258	546	303	40	12	3	1
Kurna-Tuhala	309	172	23	17	4	2	309
Viirpuu tn	234	16	9	1	0	0	0
Kasteheina tn	240	16	9	1	0	0	0

² ERC Konsultatsioonid OÜ. 2016. Püsiloenduspunktide liikluskoosseisu ja kiiruse uuring. Tallinn

Müra modelleerimise tulemus oli, et müratase detailplaneeringu alusel planeeritavate eluhoonete teepoolisel küljel olemasoleva liiklussageduse korral on kuni 62 dB päeval ja 50 dB öösel (Viirpuu tn 1 kinnistu kõige Tallinn-Rapla-Türi mnt poolne planeeritav eluhoone). Peamine müra pärineb Tallinn-Rapla-Türi maantee liiklusest. Müratase planeeritavatel hoonestusaladel on kuni 62 dB päevas ja 51 dB öösel.

Müraolukorda kirjeldavad kaardid on esitatud järgnevatel joonistel (Joonis 1, Joonis 2)

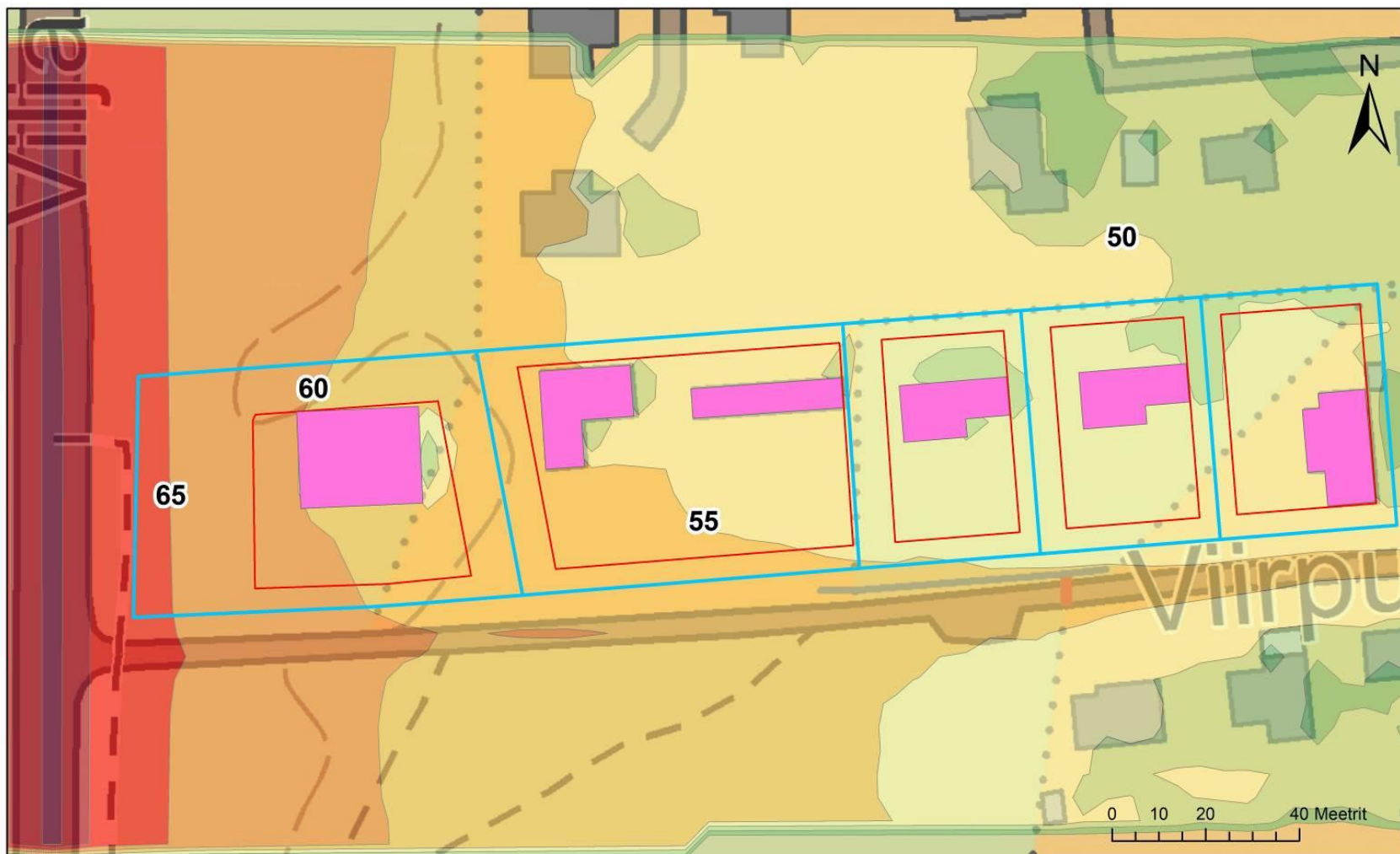
Eelnevatest tulemustest on näha, et olemasoleva liiklussageduse juures, pole II kategooria liiklusrüüru päevast ega öist piirväärtust (65 dB päeval, 60 dB öösel) DP planeeritavate hoonete teepoolisel küljel ületatud.

Siseruumide kaitseks saab müra vähendamiseks kasutada hoonete rajamisel hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Selliste meetmetega tagatakse paremad elutingimused elu- ja magamistubades. Kõige müratundlikumad ruumid nagu nt magamistoad tuleks võimalusel planeerida planeeringuala ümbritsevate teede vastasküljele.

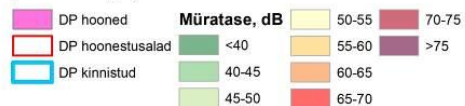
Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest". Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^4$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest. Viirpuu DP alale planeeritavate eluhoonete puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on soovitatavalt kuni 40 dB.

³ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

⁴ Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1



**Viirpuu tn 1 ja 3 DP liiklusrõhke tase
päevasel ajal, dB**

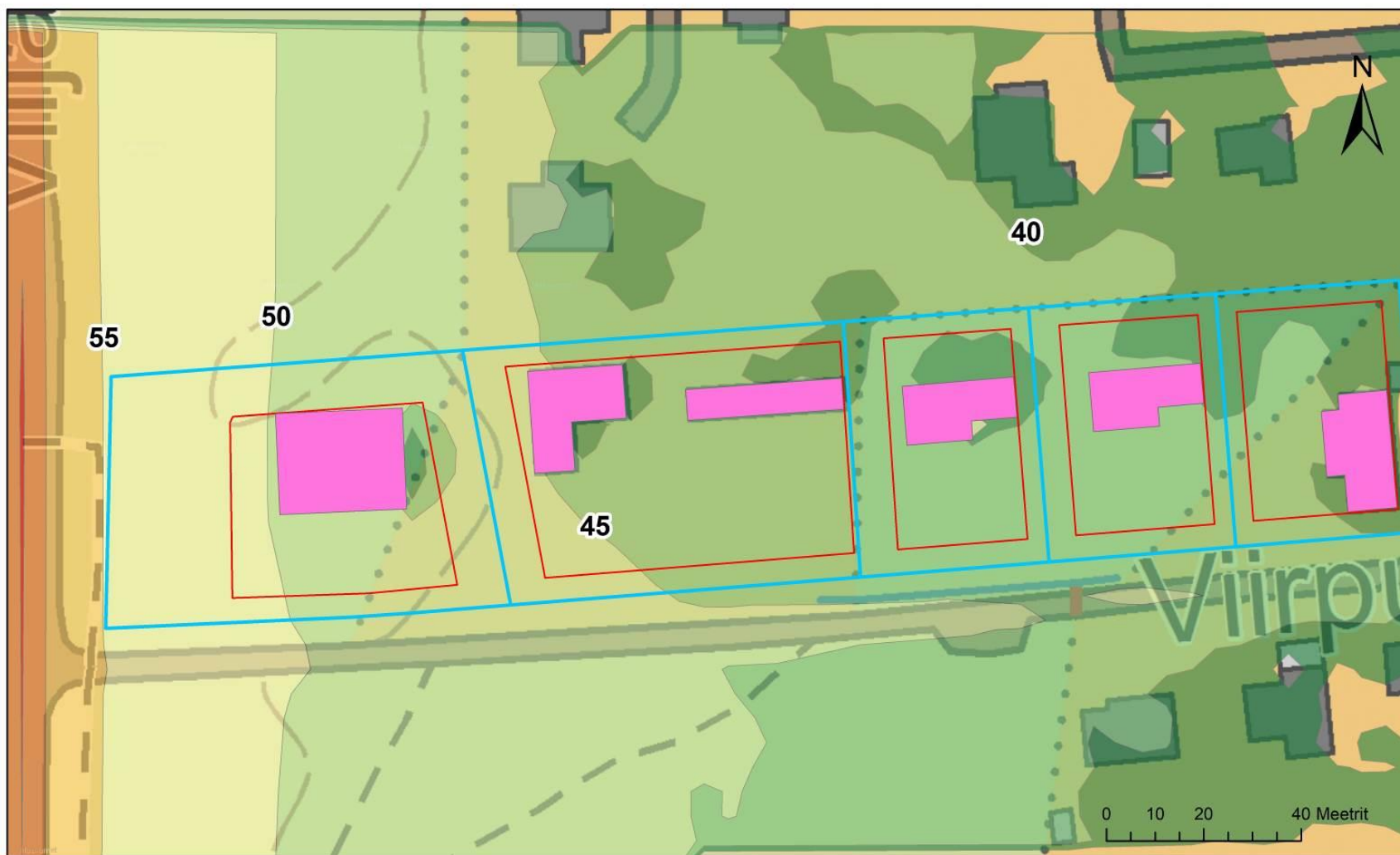


Koostaja: Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ
Tõnismägi 3a-15, Tallinn 10119
6117690

elle@environment.ee

Kaardialus: © Maa-ameti aluskaartide rakendus

Joonis 1. Päevane modelleeritud liiklusrõhke ekvivalenttase



Viirpuu tn 1 ja 3 DP liikluse müra tase
öisel ajal, dB



Koostaja: Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ
Tõnismägi 3a-15, Tallinn 10119
6117690
elle@environment.ee

Kaardialus: © Maa-ameti aluskaartide rakendus

Joonis 2. Öine modelleeritud liikluse müra ekvivalenttase

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 territooriumile (asukoht on peale kantud Kiili valla üldplaneeringu kaardil). Sellega seoses jääb Viirpui tn 1 maaüksuse detailplaneeringu ala õgvendusest ca 250 m kaugusele ja sellest tulenevalt väheneb planeeringualal võimalik müratase.

Luige ümbersõiduteest lähtuvad võimalikud mõjud:

Põhja Regionaalse Maanteeameti tellimusel on valminud 15 Tallinn-Rapla-Türi lõigu Raudalu (km 4,5) –Tagadi (km 23,9) eelprojekt, millega on kavandatud Luige alevikust möödasõit. Projekti on koostanud Reaalprojekt OÜ, töö nr P60/06. **Olemasolev 15 Tallinn-Rapla-Türi tee T1 katastriüksuse lõik Luige alevikus jääb seejärel sisetänavaks.** Tõkestamata müra väheneb keskmiselt 4 dB 100 meetri kohta. Eelprojektis on kavandatud perspektiivse maantee äärde, Luige aleviku poolsele küljele, 3m kõrgune müratõkkesein. 3m kõrgune müratõkkesein perspektiivse maantee ääres vähendab mürataset kuni 10dB, seega on müratõkkesein üks leevendavatest meetmetest.

Müra vähendamiseks õuealal on krundile pos.1 planeeritud rajada kaitsehaljastus hekina võimalikult laia ribana ja mitmerindelise, lisaks tehakse detailplaneeringuga ettepanek riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi sõidukiirust vähendada alates 11115 Kurna-Tuhala tee ristmikust 50km/h mis vähendaks liiklusest tulenevat müra 2dB.

Kas sobiv hekk võib summutada maanteelt tuleva müra?

Vähene, mõne detsibelli suurune neeldumine kaasneb alles siis, kui tsoon on väga tihe. Lisaks puudele peab olema tihe ka alustaimestik. Üheks täiendavaks selgituseks taimedega seotud helineeldumise oletuste kohta tundub olevat see, et taimed tõepoolest summutavad müraspektri kõrgsagedusega osa ja muudavad müra seeläbi oma helilt meeldivamaks, isegi kui selle tugevus ei vähene. Teine seletus põhineb pehme maapinna neeldumisomadusel. Subjektiivse helineeldumise tunne põhinebki tegelikult maapeegeldusel, mitte taimestikul. Üldkäsitluse kohaselt põhinevat arusaam taimestiku neeldumisvõimest eelkõige psühholoogilisel mõjul. Inimestele tundub, et kui nad näevad vähem, siis nad ka kuulevad vähem. Teisiti öeldes tekitab silmside katkemine müra tekitajaga iseenesest positiivse mulje. Seda põhjust ei tuleks alahinnata ega taimestiku kasutamisest müratõrjena loobuda, isegi kui füüsiliselt kohaldatav helineeldumine puudubki. Lisaks sellele on taimedel liiklusele ka muid positiivseid mõjusid nagu õhusaate leviku takistamiseks.

Müratõkke hekiks on sobilik tihe kuusehekk, mida istutada kahe realiselt ning kasutada istutusel juba suuremaid puid (näiteks 1m), et saavutada tulemus müratõkkeks kiiremini. Hiljemalt 10aasta vanuselt hakkaks hekk toimima piisava leevendusmeetmena müra mõju vähendamisel.

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 tuleb planeeritud krundi pos.1 olev mets maantee ja parkla vahel säilitada ning sellele alale teostada planeeringuga likvideeritud kõrghaljastuse osalist asendusistutust (kuusepuuheki rajamine).

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 (müratõkkeseina ...- rajamise) kulud kannab arendaja.

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

6.5. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

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

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 tehnoõrkudest tulenevaid kajasid.

Planeeringu koostamisel on arvestatud võimalikult suure ala kõrghaljastuse säilimisega ning riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi äärde on jäetud haljasriba (planeeritud krundi pos.1 olev mets osa maantee ja parkla vahel), kuhu teostatakse planeeringuga likvideeritud kõrghaljastuse osalist asendusistutust, et vähendab maantee müra ja saaste kandumist elamumaale.

Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.

Rajatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma

elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

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

Planeeritaval maa-alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlike tegevusi ega tootmist, mis seaksid piiranguid kavandatavale ehitustegevusele. Käesoleva planeeringuga käsitletavatele kruntidele ei ole ette nähtud keskkonda saastavaid tegevusi ning olulist negatiivset mõju keskkonna üldisele kvaliteedile planeeringulahenduse rakendamisega ei avaldata, ei seata ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeringu koostamisel on seatud eesmärgiks täiendav ehitusõiguse määramiseks 1-le kortermajale ning 2-le üksikelamule koos abihoonetega nii, et selle käigus välditakse keskkonnale kahju tekitamist. Planeeringuala piirneb riigiteega, seetõttu on planeeringu koostamisel arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

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 tervisekaitse nõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi lähedal asuvatel elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Ehitusmüra piirväärtusena rakendatakse kella 21.00 –07.00 vahel II kategooria tööstusmüra normtasest. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele

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.

Keskkonnalubade taotlemise vajadus.

Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnaloa taotlemiseks. Eluhoonetes tekib peamiselt segaolme-, paberi ning biolagunevaid jäätmeid ning nende kogumine tulenevalt Kiili valla jäätmehoolduseeskirjast on hõlmatud korraldatud jäätmeveo raames. Sellest lähtuvalt jäätmeloa taotlemine ei ole vajalik. Lähtuvalt detailplaneeringu lahendusest, planeeritavatest tegevustest ja keskkonnamõjust ei ole vaja eraldi taotleda veekasutusluba, kuna veetarve ei ületa selleks ettenähtut piirmäära. Planeeringu alal puudub vajadus sademevee ärajuhtimise süsteem ehitada, katustelt tulev sademevesi immutatakse kohapeal muruplatsidel ning kasutatakse ära kastmisveena haljastuse hooldamisel. Samuti ei ole vaja taotleda välisõhu saasteluba.

7. 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 kinnitunult 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 lahkub sealt tuuletõmbusega kergesti. Hoone vundamendi alla rajada tuulutustorustik. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Eesti projekteerimismäärustes (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.

8. 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.

9. 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 projekteerimismääradele.

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine toimub vastavalt Kiili vallaga sõlmitud „Halduslepingule nr 8-15/136-18“ planeeringust huvitatud isiku 1 poolt (Polaria Kinnisvara OÜ=arendaja) alljärgnevalt

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. **Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.**
3. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
4. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
5. 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-, veevarustuse-, reoveekanalisatsioonitorustik jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
6. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised.
7. Planeeritava Viirpuu tänava sõidutee 5m laiendus ning rajatava 2m kergliiklustee asfaltkattega katend tuleb rajada enne planeeritava 10-korterilise elamu (krunt pos.1) kasutusluba.
8. Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitata naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Samuti ei tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi.
9. Võimalike kahjude tekkimisel on hüvitajaks igakordne kinnistu omanik.

Detailplaneerigu 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 ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
6. Valmisehitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustuse jne) ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu;
7. Valmisehitatud 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.

10. 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

04.02.2020.a.