

SISUKORD

SELETUSKIRI	2
1. SISSEJUHATUS	2
2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD	2
2.1. ASUKOHT	2
2.2. PINNAS	3
2.3. RELJEEF JA HALJASTUS	3
2.4. HOONESTUS	4
2.5. TEED	4
2.6. TEHNOVÕRGUD	4
2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD	4
3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA	4
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS	6
5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	7
5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED	7
5.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS	7
5.3. ARHITEKTUUR-EHTUSLIKUD TINGIMUSED	8
5.4. ÜLDKASUTATAV MAA	8
5.5. VERTIKAALPLANEERING JA SADEMEVESI	9
5.6. INSENERTEHNILINE LAHENDUS	9
5.6.1. VEEVARUSTUS	9
5.6.2. KANALISATSIOON	9
5.6.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED	9
5.6.4. ELEKTRIVARUSTUS	10
5.6.5. TELEKOMMUNIKATSIOON	10
5.6.6. SOOJAVARUSTUS	10
6. HALJASTUSE JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD	10
7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED	11
8. KURITEGEVUSRIISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	11
9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED	11
10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	12
11. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD	12
DETAILPLANEERINGU JOONISED	13
<i>Joonis_1_Situatsiooni plaan_A4</i>	
<i>Joonis_2_Kontaktvõõndi plaan_A3</i>	
<i>Joonis_3_Tugiplaan_460x670</i>	
<i>Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudega_460x810</i>	

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
 - Planeerimisseadus (jõustunud 13.01.2022);
 - Ehitusseadustik (jõustunud 13.01.2022);
 - 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);
 - HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#))
 - Kiili Vallavalitsuse korraldus „Kiili alevis Padi tn 15 ja Padi tn 15a detailplaneeringu koostamise algatamine”.
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. Detailplaneeringu koostamisel tehtud täiendavad tööd:
 - Topo-geodeetiline alusplaan (Geodeesiakeskus G.E.POINT töö nr 22-G150 19.04.2022);
4. Eesti standardid:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimise ja arhitektuuri. Osa 1:Linnaplaneerimine;
 - Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus;
 - Eesti Standard EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on külgnevate maaüksuste, Padi tn 15 ja Padi tn 15a, vahelise piiri muudatus vastavalt maaomanike vahelisele kokkuleppele. Lisaks täpsustatakse Padi tn 15 hoonestusala ja arhitekturseid tingimusi.

2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritav ala, suurusega 6475m², paikneb Kiili alevi ida piiril.

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Kiili vallas Kiili alevis alljärgnevaid maaüksusi:

Maaüksuse aadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanik
Padi tn 15	30401:001:1	9608802	1371	Elamumaa	Kuno Tool

Padi tn 15 ja Padi tn 15a detailplaneering töö nr HDP-04/2022 lk 2

	016		m ²	100%	
Padi tn 15a	30401:001:1595	9609002	5094 m ²	Üldkasutatav maa 100%	PADI ARENDUS OÜ

Maa-ala piirnevad maaüksused on:

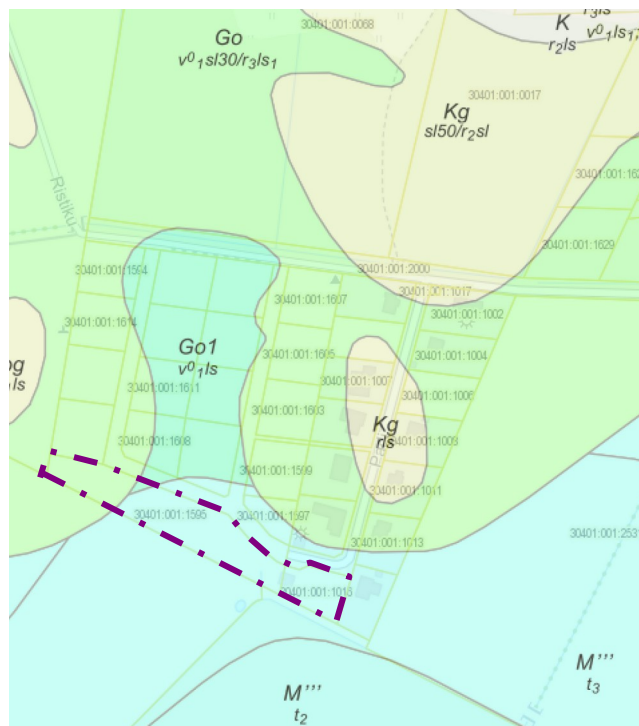
30401:001:1015	Padi tn 13	ELAMUMAA
30401:001:1001	Padi tänav	TRANSPORDIMAA
30401:001:1596	Mesika tänav // Padi tänav	TRANSPORDIMAA
30401:001:1609	Padi tn 17	ELAMUMAA
30401:001:0506	Reinu	MAATULUNDUSMAA
30401:001:2526	Tedremäe	MAATULUNDUSMAA
30401:001:2433	Viimsi metskond 261	MAATULUNDUSMAA

2.2. PINNAS

Mullastiku struktuuriks Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on :

- 80% Sügav madalloomuld (M'''). Mulla lõimiseks on hästi lagunenud turvas (t_3);
- 20% Leostunud gleimuld (Go). Mulla lõimiseks on veeriseline saviliiv 30cm, millele järgneb tugevalt rähkne liivsavi (v^0_{1sl30/r_3ls_1}). Huumushorisoniks on 22-25cm turvast;

Joonis 1 Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest



Gkr Gk	Koreserikkad rähksed ja rähksed gleimullad
Gor	Koreserikkad leostunud gleimullad
Go Gl	Leostunud ja leetjad gleimullad
Gr	Ranniku - gleimullad
Ag	Gleistunud lammimullad
AG AG1	Lammi - glei- ja turvastunud mullad
Ar ArG ArG1	Soldunud mullad
Go1 Gl1	Küllastunud ja küllastumata turvastunud mullad
Gr1	Ranniku - turvastunud mullad
M	Madalloomullad
AM	Lammi-madalloomullad
Mr	Ranniku - madalloomullad

Planeeringu ala asukoht

2.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Detailplaneeringuala paikneb kergelt lainjal moreentasandikul, maapinna absoluutkõrgused jäävad 39.00–38.43 m piirsesse. Maa-ala on kaldega põhjast lõunasse.

Padi tn 15 katastriüksus (katastritunnus 30401:001:1016) suurusega 1371m², sihtotstarbega 100% elamumaa. Padi tn 15a katastriüksus (katastritunnus 30401:001:1595) suurusega 5094m², sihtotstarbega 100% üldkasutatav maa.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes normaalse radoonisisaldusega alal. Põhjavesi planeeringu alal on nõrgalt kaitstud alal.

2.4. HOONESTUS

Padi tn 15 ehisregistrisse kantud kõrvalhoone paikneb Padi tn 15 ja Padi tn 15a ühisel piiril.

Nr	Ehisregistriko od	Nimetus	Pindala m ²
1	120760392	Abihoone	59,5

2.5. TEED

Juurdepääs planeeritavale alale toimub kõrvalmaantee Sausti-Kiili (nr 11157) ristumisel Ristiku tänavaga (nr 304006), Ristiku tänavat mööda kuni Padi tänava (nr 3040519) ristmikuni ning seeläbi mööda Padi tänavat.

2.6. TEHNOVÕRGUD

Padi tänaval paiknevad piirkonda teenindavad vee- ja kanalisatsiooni torustikud, elektri kaablid, liitumiskilbid. Padi tn 15a maaüksusel paikneb survekanalisatsiooni pumpla.

2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Planeeringu ala piirneb ALASOO maaparandussüsteemi maa-alaga (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109450020120/002) ning maaparandussüsteemi ALASOO eesvooluga Raba piirdekraav. Vastavalt „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ (maaeluministri määrus nr 64) § 3 ulatub tiheasustusega alal avatud eesvoolu kaitsevöönd mõlemal kaldal **seitsme meetri** kaugusele. Määruse nr 64 § 2 lg 2 kohaselt määratakse avatud eesvoolu kaitsevööndi ulatus mõlemal kaldal Eesti topograafia andmekogusse kantud eesvoolu veepiirist või selle puudumise korral eesvoolu servast.

Vastavalt Maaparandusseaduse § 48 lg 2 peab eesvoolu kaitsevööndis hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele.

Vastavalt Maaparandusseaduse § 48 lg 3 tohib eesvoolu kaitsevööndis ehitada muud ehitist, mis ei ole maaparandussüsteemi hoone ega rajatis, üksnes juhul, kui selle ehitamine on ehitusloa menetluse või ehitusteatise esitamise käigus Põllumajandus- ja Toiduametiga kooskõlastatud. Kui muu ehitise ehitamine ei eelda ehitusloa olemasolu ega ehitusteatise esitamist, võib muu ehitise ehitada üksnes Põllumajandus- ja Toiduameti loal.

Veeseadus¹ § 118 lg 1 p 3 kohaselt on peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludena kasutatavatel kraavidel valgalaga alla kümne ruutkilomeetri kalda veekaitsevöönd üks meetri.

Planeeringualal paikneb osaliselt **Sausti maardla nr M240**

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 tänav 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. **Padi tänav kaitsevöönd on 10m äärmise sõiduraja välimisest servast.**

3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse minister käskkirjaga nr 1.1- 4/78) planeeringualale konkreetseid maakasutuspiiranguid ja kitsendusi ei sea, seega detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

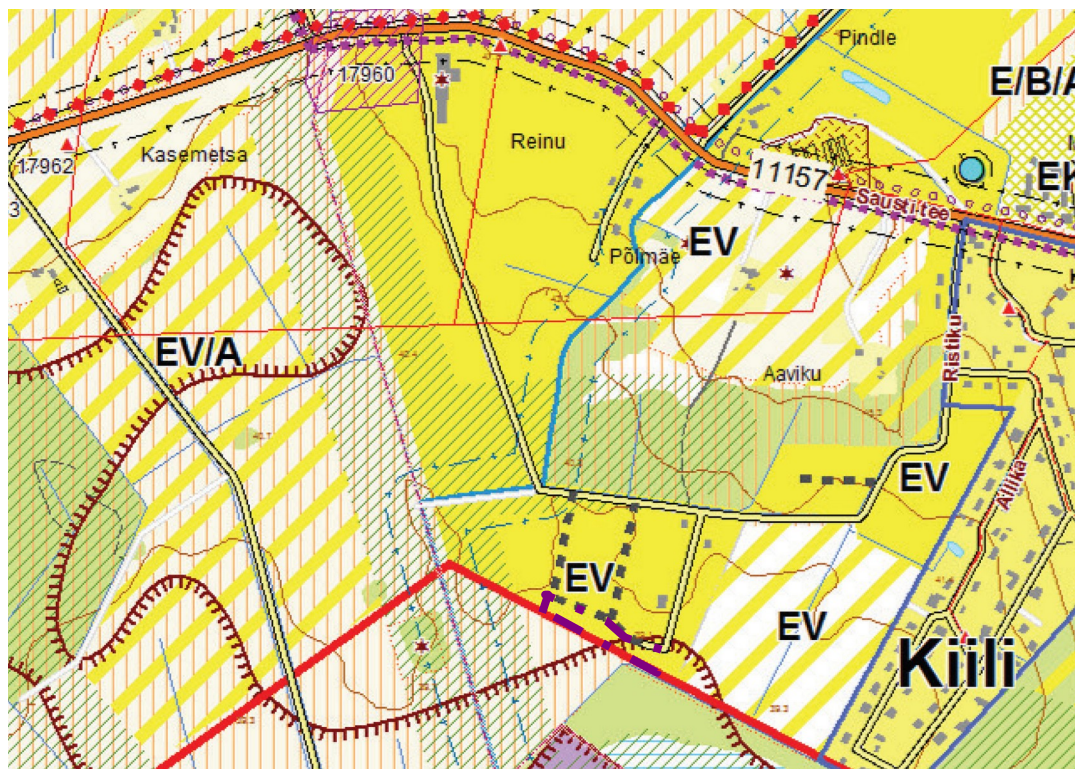
Kiili valla üldplaneeringu järgselt on planeeritava ala maakasutuse juhtfunktsiooniks väikeelamumaa (EV).

Kiili valla üldplaneeringus on seatud alljärgnevad ehitustingimused:

- tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide minimaalsuuruseks 2000m²;*
- üksikelamu krundil lubatud ehitada kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;*
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni 300m²;*
- ehitisealuse pinna suuruses teeb põhjendatud juhtudel erandi Kiili vallavalitsus;*
- üksikelamu suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00 m;*
- 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.

VÄLJAVÕTE KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGUST



Planeeringu ala asukoht

Leppemärgid

Aluskaart

- mets
- riigimets
- põllumaa
- tootmisala
- era- ja ühisk. õu
- soo, raba; turbevõlli
- hooned
- järsak, järsak nõlv
- valla piir
- valla piiri muudatuse ettepanek
- samakõrgusjoon ja -punkt
- maaperandussüsteemidega alad

Teed

- riigi põhimaantee numbriga
- riigi tugimaantee numbriga
- maantee sanitaarkaitseala - ehitus- ja majandustegevuse piiranguala (200/300m)
- riigi kõrvalmaantee numbriga ja teekaitsevööndiga 50m
- raudtee võimalik trassivariant
- vallatee, tänav
- kohalik tee (Eesti Põhikaartilt)
- muu tee
- metsasilt
- jalgrada
- riigiteede taotletav vallatee
- võimaliku tee trassivariant, kahtlasandiline ristumine
- teealajastus
- kergliiklustee (kavandatud)
- kergliiklustee kahtlasandiline ristumine põhi- või tugimaanteeaga

Veekogud

- veekogu
- vooluveekogu piiranguvööndiga
- kraav
- kuiv kraav

Maavarad

- lubjakivimaardla
- turbamaardla
- turbamaardla tootmisala

Tehnovõrgud

- elektrilajaam (10/0,4 kV)
- kõrgepinge õhulin (pinge suurusga kV-s) kaitsevööndiga 25 ja 40m
- keskpinge õhulin (10kV) (kaitsevöönd 10m)
- keskpinge kaabel (10kV)
- kõrgsurve gaasitrass
- kesksurve gaasitrass (kavandatud)
- mobilisidest kaitsevööndiga
- puurkaev kaitsevööndiga 30m või 50m
- puhastusseade kaitsevööndiga 100m
- persp. kanalisatsioonitrass Tallinna puhastuskeskusesse

Looduskaitse

- vääriselupaik
- rohevõrgustiku ettepanek
- kaitsealune puu
- III kategooria ja väärtusliku taime- või seeneliigi kasvukoht
- I või II kategooria kaitsealuse loomaliigi esinemiskoht

Muinsuskaitse

- 18 642 arheoloogiamälestis (ala) ja reg. nr.
- 17917 arheoloogiamälestis ja reg. nr.
- miljöväärtusega ala
- ajaloolise asustustrukturaalse ala (maakonna teemaplaneeringust)

Maakasutuse juhtfunktsioonid detailalade kaartidel

- EV VÄIKEELAMUMAA olemasolev - ühepereelamud, ridaelamud, kahekoruseliste korterelamute maa
- EV VÄIKEELAMUMAA
- EA AIANDUSÜHISTUTE MAA
- EK KORTERELAMUMAA olemasolev - kolme- või enamakoruseliste korterelamute maa
- EK KORTERELAMUMAA (kuni 3-koruselised hooned)
- A ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA olemasolev - sotsiaalsu- tused, kultuuri- ja spordisutused, lasteaiad, koolid, tervis- hoiu- ja omavalitsusasutused
- A ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA
- B KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROO- HOONE MAA olemasolev
- B KAUBANDUS-, TEENINDUS- JA BÜROO- HOONE MAA
- E/B/A SEGAFUNKTSIOONIGA HOONESTUSALA- kaubandus-, teenindus-, elamu- ja üldkasutatava ehitise maa
- T/B TOOTMIS- ja/või ÄRIHOONETE MAA olemasolev - tootmis- hooned, laod, alajaamad, katlamajad, remondikompleksid
- T/B TOOTMIS- ja/või ÄRIHOONETE MAA
- HP HALJASALA JA PARKMETSALA MAA
- PP PUHKE- JA VIRGESTUSMAA olemasolev
- PP PUHKE- JA VIRGESTUSMAA
- OT TEHNOEHTISE MAA
- K kalmistumaa
- metsastatav ala
- lisanduva asundusega ala piir (ka rooveekogumisa ala piir)
- ettepanek Kurevere maastiku- kaitseala moodustamiseks (joonest lõunasse jääv ala)

Padi tn 15 ja Padi tn 15a maaüksuste detailplaneeringu kehtestamisel muutub Kiili Vallavolikogu 14.09.2004 otsusega nr 41 kehtestatud Kiili vallas Sausti külas Põlde III kinnistu detailplaneering kehtetuks Padi tn 15 katastriüksuse osas ning Kiili Vallavolikogu 16.01.2007 otsusega nr 2 kehtestatud Kiili vallas Sausti külas Põlde III kinnistu detailplaneering Padi tn 15a osas.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaed, kauplused, apteek ja perearstid, asuvad kõik Kiili alevis.

Planeeringu ala kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud on:

- Väike-Reinu ja Reinu kinnistute detailplaneering, kehtestatud 11.06.2009 otsusega nr 38
- Vana-Reinu kinnistu detailplaneering, kehtestatud 22.11.2005 otsusega nr 83
- Põldmäe III kinnistu osa II detailplaneering, kehtestatud 16.01.2007 otsusega nr 2
- Põldmäe III kinnistu detailplaneering, kehtestatud 14.09.2004 otsusega nr 41
- Kiili alevis Ristiku 33 detailplaneering, algatatud 03.08.2021 korraldusega nr 327
- Aaviku kinnistu osa (lõuna) detailplaneering, kehtestatud 09.08.2007 otsusega nr 48
- Maksima V maaüksuse osaline detailplaneering (osa II), kehtestatud 11.06.2002 otsusega nr 24
- Maksima V maaüksuste detailplaneering (osa III), kehtestatud 11.06.2002 otsusega nr 42
- Aaviku maaüksuse osa detailplaneering, kehtestatud 11.01.2002 otsusega nr 1
- Aaviku kinnistu osa (põhja) detailplaneering, kehtestatud 14.02.2006 otsusega nr 9
- Ristiku 2 detailplaneering, kehtestatud 09.08.2007 otsusega nr 49

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Planeeringu ülesandeks on:

- määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted;
- lahendada tehnovõrkude varustamise põhimõtteid ja liikluskorraldust;
- töödelda välja planeeringuala juurdepääs;
- määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

Planeeritavad krundid

Po s nr	Krundi kasutusot starve DP liigi järgi	Krundi planeerit ud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksuses t m ² liites, lahutades (+/-)	Liidetavate/ lahutavate osade pindala m ²	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
1	HP	4957	30401:001:159 5	-4957	Üldkasutatav maa
2	EP	1507	30401:001:159 5 30401:001:101 6	-137 1370	Üldkasutatav maa Elamumaa

5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Näitajad kruntide kohta

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Suurim ehitisealune pind m ²	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus- elamu/abihoone	Suurim hoonete kõrgus- kõrgus maapinnast (m)	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaal (%)	Maa sihtotstarve ja osakaal (%)	Suletud brutopind	Kitsendused ja servituudid
1	495 7	-	-	-	-	-	HP	Üm	-	10m tänava kaitsevöönd Survekanalisatsiooni pumpla 20m kuja 12m kalda kaitsevöönd
2	150 7	30 0	80 2	II (II/I)	9/5	2 (1/1)	EP	E	500	10m tänava kaitsevöönd Survekanalisatsiooni pumpla 20m kuja 12m kalda kaitsevöönd 0,4kV kaabelliini 1m servituut kaabli teljest

Katastriüksuse liigi järgi: E- elamumaa, Üm- ühiskondlik maa

Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitletakse ehitisealuste pindade summat (ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ehitise väljaulatuvad ning sammastel olev osad).

5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja neutraalset värvilahendust. Hoonete planeerimisel arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded krundil pos.2:

- Hoonestusviis lahtine.
- Elamu projekteerida kahe korruselisena, kõrgusega kuni 9m
- Abihooned võib projekteerida ühe korruselisena, kõrgusega maapinnast 5 m.
- Katusekalle: 20°-45°
- Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal-puit, kivi, krohv, metall, klaas. Kivi ja krohvi kasutada hoone fassaadil kombineeritud puitmaterjaliga.

Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.

- Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Piirdeaia välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku. Tänavapoolsete piirdeaedade rajamisel kivi võib kasutada aia sokliosas või postidel. Teede poolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad puitaiad ja ei tohi olla kõrgemad, kui 1,4 meetrit. Kruntide vahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Seoses kuivenduskraavi hooldamisega Viimsi metskond 261 katastriüksusega piirile piirdeaia rajamine keelatud.

Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged ehitised:

- 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.
- Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Teed ja platsid

Juurdepääs planeeritavale alale toimub kõrvalmaantee Sausti-Kiili (nr 11157) ristumisel Ristiku tänavaga (nr 304006), Ristiku tänavat mööda kuni Padi tänava (nr 3040519) ristmikuni ning seeläbi mööda Padi tänavat.

Padi tn 15 sissesõidu tee all olevale kraavile paigaldada truup läbimõõduga minimaalselt DI 400. Teede katetena krundisiseselt kasutada looduskivi-, betoonkivi, graniitsõelmeid, kruusa. Sõiduautode 3 parkimiskoht tuleb lahendada omal krundil.

Padi tn 15 maaüksusele on lisatud on juurdepääsu servituut Kiili valla kasuks kuivenduskraavi hoolduseks.

5.4. ÜLDKASUTATAV MAA

Antud detailplaneeringus krundile pos. 1 on Põldmäe III kinnistu osa II detailplaneeringus (kehtestatud 16.01.2007 otsusega nr 2) planeeritud haljasalale laste mänguplats, jõumasinade ala, rajad jooksmiseks ja talvel suusatamiseks. Võttes arvesse piirkonnaasustust - üksikelamud suurema õuealaga, lähedalasuvaid planeeringud - DP0076 Aaviku kinnistu osa (lõuna) detailplaneering ja DP0196 Väike-Rebase ja Reinu kinnistute detailplaneering (DP0262 Väike-Rebase ja Reinukinnistu ja kergliiklustee detailplaneering) ning ehitustingimusi - liigniiskele alale ei ole mõistlik mänguväljakut rajada. Krunt pos. 1 säilitada ühiskondliku maakasutus võimalusega, et tulevikus oleks vajadusel võimalik sinna rajada näiteks sademeveetiigid, mis leevendaks lähedalasuvate elamumaade üleliigse sademeveega seotud muresid ja probleeme.

Üldkasutatava alale piirdeaedade rajamine pole lubatud va kui see on lubatud eraldi projektiga.

5.5. VERTIKAALPLANEERING JA SADEMEVESI

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Kruntide maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse teede ja hoonete ehitusprojektis. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Elamukruntide maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m hoonestusalal, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkinnistu pind.

Elamumaa krundi sademevesi lahendatakse pinnasesse immutamisega omal kinnistul. Hoonete katuse sademeveed juhtida rennide ja torustikega maapinnale, kus see haljasaladel immutatakse. Võttes arvesse viimastel aastatel täheldatud äärmuslikke ilmastikunähtusi nagu pikaajalised põuad, siis on vihmavee kogumine muutunud eriti oluliseks, seega ette näha sademevee kogumine kastmisveeks.

5.6. 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 tehnovõrkude servituudi alad. Lisaks on detailplaneeringu joonisele kantud juurdepääsu servituut Kiili valla kasuks RMK hallataval Viimsi metskond 261 katastriüksusel (katastritunnusega 30401:001:2433) oleva kuivenduskraavi hoolduseks.

5.6.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus on $Q = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$. Planeeritav ala asub Kiili KVH vee-ettevõtluspiirkonnas. Padi tn 15 maaüksus omab liitumist Kiili KVH-ga.

5.6.2. KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni $0,3 \text{ m}^3/\text{d}$. Padi tn 15 maaüksus omab liitumist Kiili KVH-ga. Pinnase- ja sadevett on keelatud juhtida reoveekanalisatsiooni.

5.6.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus on 9m. Hoone maksimaalne korruselisus on 2.

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud elamud koos abihoonetega I kasutusviisiga ehitised. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 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.

(5) Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab:

1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;

2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

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

Vajalik tulekustutusvesi kvartali väliseks tulekustutuseks $Q=10$ l/s 3 tunni jooksul saadakse Padi tänaval paiknevast tuletõrjehüdrandist Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.6.4. ELEKTRIVARUSTUS

Padi tn 15 maaüksus omab elektrienergia liitumist Eesti Energia AS-ga.

5.6.5. TELEKOMMUNIKATSIOON

Antud detailplaneeringuga pole kavandatud liitumist Telia sidekaabliga. Telekommunikatsioon detailplaneeringu alal on tagatud mobiilside baasil.

5.6.6. 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.



Kuna Kiili vald on kinnitatud põhjaveevaruga alal, siis antud piirkonda võib raja vaid kinnise soojussüsteemiga puurauke. Kinnise süsteemiga soojuspuurauku max sügavus võib olla 80m. Soojuspuurauku on võimalik puurida majast 2m kaugusele, krundi piirist 5m. Soojuspuuraukude vahe on min 10m. Kuna

soojuspuurauk on lõpuni tamoneeritud ning temast vett ei võeta, seetõttu sanitaarkaitseala või veevõtukoha hooldusnõudeid ei määrata.

Enne puuraukude rajamist tuleb Kiili Vallavalitsuselt taotled puuraukude asukoha kooskõlastus. Päikesepaneelide kavandamisel tuleb need projekteerida hoone konstruktsiooni osana.

Rajatava hoone sojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

6. HALJASTUSE JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

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 kujadest.

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 tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Soovitatavalt varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteineri koht määratakse hoone ehitusprojektis. 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. Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma kinnistu piires, kuid selleks ette nähtud kinnistes kompostrites.

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

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, elektriakaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

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 VÄHENDAVALD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

1. 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 projekteerimismõistetele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

1. Üldkasutatava ala hooldamise kokkulepete sõlmimine.
2. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
3. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
4. Valmis ehitatud hoonetele kasutuslubade väljastamine. Valmisehitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu.

Üldkasutatava maaga seonduvad kohustused (krundid pos nr 1):

1. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud üldkasutatava maa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajalei ole õigust nõuda Vallalt tasu üldkasutatava maa eest.
2. Arendaja on nõus üldkasutatava maa-ala tasuta võõrandama Vallale, misjärel tekib alles Vallale kohustus neid hooldada.
3. Üldkasutatavatel maade sihtotstarbeline kasutamine ei tohi olla mitte kuidagi takistatud ning peab olema tasuta kasutatav kõigile.
4. Üldkasutatava alale piirdeaedade rajamine pole lubatud va kui see on lubatud eraldi projektiga

2. 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).

11. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Läbi detailplaneeringu antakse võimaluse rajatud hoone seadustamiseks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis_1_Situatsiooni plaan_A4.pdf

Joonis_2_Kontaktvööndi plaan_A3.pdf

Joonis_3_Tugiplaan_460x670.pdf

Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudega_460x810.pdf

Ruumiline illustratsioon.pdf