

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Töö nimetus: Üldplaneeringut muutev Jõeääre detailplaneering
Töö nr: HDP-02/2017
Tellija: Kiili Vallavalitsus
Koostaja: Hirundo OÜ, juhatuse liige Taimi Kirs
Huvitatud isik: Katrin Sepp

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Kiili vallas Nabala külas alljärgnevat maaüksust:

Maaüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr	Pindala	Sihtotstarve (katastri liik)	Kinnistu omanik
Jõeääre	30401:001:2632	8860202	14,23ha	maatulundusmaa	Katrin Sepp

Detailplaneeringu eesmärgiks on Jõeääre katastriüksuse (katastritunnus 30401:001:2632) kruntideks jagamine. Detailplaneeringuga nähakse ette Nabala külakeskme kõrvale 6 elumumaa sihtotstarbega krundi rajamist olemasoleva kõrghaljastus (lepametsa) alale. 5-le moodustatavale krundile määratakse tingimused tiheasustus põhimõttel ja ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksiklamu ja 1 kuni 1-korruselise abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga krundil kokku kuni 300 m². Ühele moodustatavale krundile määratakse tingimused hajaasustus põhimõttel ja ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksiklamu ja 3 kuni 1-korruselise abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga krundil kokku kuni 500 m².

Planeeringu lahendusega antakse suunitlused ala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise osas.

Planeeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seadus;
- Kiili valla üldplaneering, kehtestatud Kiili Vallavolikogu poolt 16.05.2013 otsusega nr 26;
- 15.05.2017.a. Jõeääre detailplaneeringu koostamise algatamise avaldus;
- 16.11.2017.a. Kiili Vallavolikogu otsus nr 33 „Üldplaneeringut muutva Jõeääre detailplaneeringu koostamise algatamine“;

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

Planeeringu koostamise lähtedokumendid:

- Õigusaktid ja neist tulenevad eritingimused;
- Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2013-2027 (Vastu võetud 28.09.2016 nr 17);
- Kiili valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 19. aprill 2012. a määrusega nr 5);
- 16.11.2017.a. Kiili Vallavolikogu otsus nr 33 Lisa 4 „Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse väljaselgitamiseks Kiili vallas Nabala külas üldplaneeringut muutva Jõeääre detailplaneeringu osas“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;

- Eesti Standardiga EVS 840:2017 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes";
- Topo-geodeetilisele alusplaanile M 1:500 (Geodeesiakeskus GEOPOINT töö nr 17-G021 14.03.2017.a).
- 30.05.2017 NR 679 Kiili KVH „Jõeääre kinnistu veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused“
- 26.05.2017 nr 252506 Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks

2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

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

Planeeritav maa-ala jääb osaliselt Kiili Vallavolikogu 16.mai 2013 otsuse nr 26 "Kiili valla üldplaneeringu kehtestamine", kohaselt detailplaneeringu koostamise kohustusega alale (perspektiivne tiheasusala ja rooveekogumisala). Juhtotstarbe planeeritaval alal on määramata.

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;
- stabiilse asundusega aladel minimaalseks krundi suuruseks elamu püstitamiseks on 20000 m² või 1 üksikelamu krunt 2 ha kohta, kusjuures piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000 m²;
- stabiilse asundusega aladel moodustatud elamumaa sihtotstarbega katastriüksusele võib püstitada ühe üksikelamu ja kuni kolm abihoonet;

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.

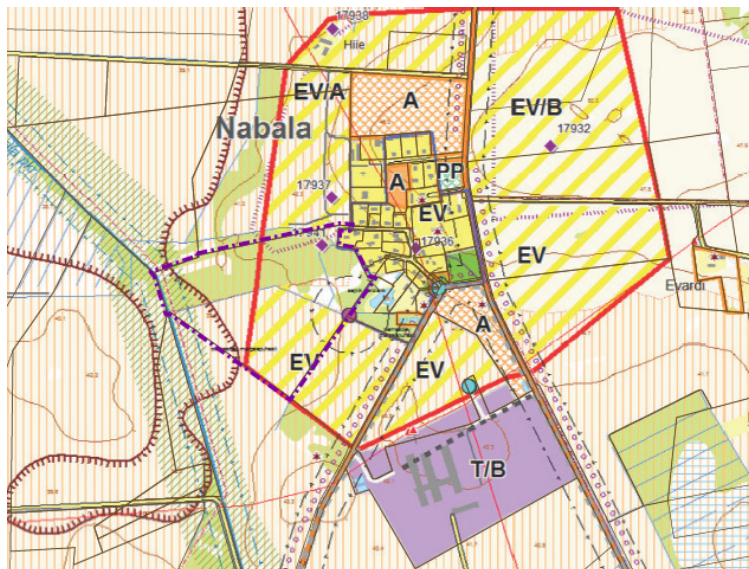
Palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja väiksematele kruntidele tuleks rajada kivi- või karkass-kandekonstruktsiooniga puit- või kivivoodriga hooneid.

Antud detailplaneeringuga muudetakse maaüksuse sihtotstarvet vaid 25% kogu maa-alast ning ei moodustada planeeritavast alast 15 % avalikult kasutatav sotsiaalmaa krunti, kuna Nabala külas on piisavalt palju ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunte (200m kaugusel planeeritavast alast Kuldnoka tee 7 katastriüksus, suurusega 6635m² ning 400m kaugusel olev Kuldnoka tee 2 katastriüksus,

suurusega 5,02ha. Lisaks on 11115 Kurna-Tuhala tee ja 11151 Tõdva -Nabala tee ristmikul Külakeskuse ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksus, mis paikneb 350m kaugusel planeeritavast alast).

Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega, kuid on üldplaneeringut muutev seoses sellega, et ei moodustada sotsiaalmaa krunti.

VÄLJAVÕTE KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGUST



Planeeringu ala asukoht

Leppemärgid

Aluskaart

- mets
- riigimets
- põllumaa
- tootmisõu
- era- ja ühisk. õu
- soo, raba, turbaväli
- hooned
- järsak, järsk nõlv
- küla piir
- valla piir
- valla piiri muudatusettepanek
- samakõrgusjoon ja -punkt
- maaparandussüsteemidega alad

Teed

- riigi põhimaantee numbriga
- riigi tugimaantee numbriga
- maantee sanitaarkaitseala - ehitus- ja majandustegevuse piiranguala (200/300m)
- riigi kõrvalmaantee numbriga ja teekaitsevööndiga 50m
- vallatee, tänav
- kohalik tee (Eesti Põhikaardilt)
- muu tee
- metsasiht
- jalgrada
- liikveeritav mahasõit
- Luige liiklussõlme tee
- võimaliku tee trassivariant, kahetasandiline ristumine
- teehaljastus
- kergliiklustee (kavandav)
- kergliiklustee kahetasandiline ristumine põhi- või tugimaanteeaga

Veekogud

- veekogu
- vooluveekogu piiranguvööndiga
- kraav
- kuiv kraav

Maavarad

- lubjakivimaardla
- turbamaardla
- turbamaardla tootmisala

Tehnorajatised

- elektrilajaam (10/0,4 kV)
- kõrgepinge õhuliin (pinge suurusega kV-s) kaitsevööndiga 25 ja 40m
- keskpinge õhuliin (10kV) (kaitsevöönd 10m)
- keskpinge kaabel (10kV)
- kõrgepinge gaasitrass, olemasolev/kavandav (kaitsevöönd 10m)
- keskpinge gaasitrass (kavandav)
- mobiilsidemast kaitsevööndiga
- puurkaev kaitsevööndiga 30m või 50m
- puhastusseade kaitsevööndiga 100m
- persp. kanalisatsioonitrass Tallinna puhastusseadmetesse
- ohtlik ettevõtte ohusala
- paikne saasteallikas

Looduskaitse

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

Muinsuskaitse

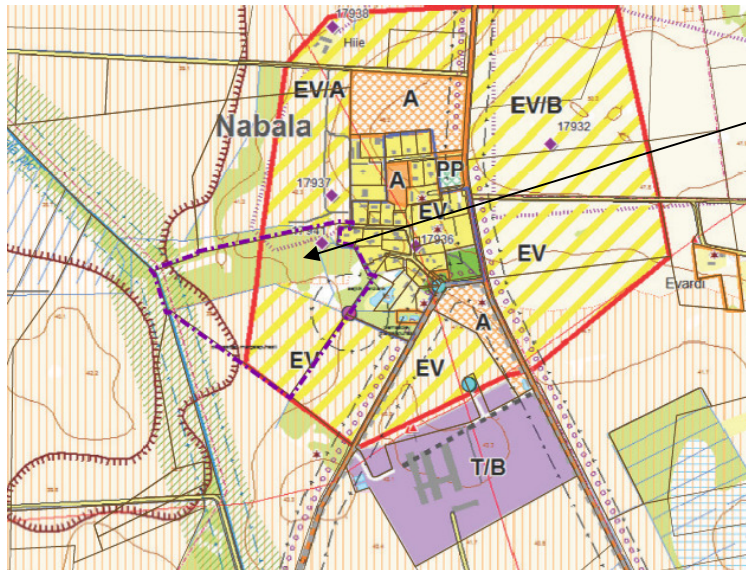
- 18 642 arheoloogiamälestis (ala) ja reg. nr.
- 17977 arheoloogiamälestis ja reg. nr.
- miljööväärtusega ala
- ajaloolise asustusestruktuuri ala (maakonna teemaplaneeringust)
- pärandikultuuri objekt

Maakasutus

- EV VÄIKEELAMUMAA olemasolev - ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute maa
- elamuala detailplaneeringu järgi
- VÕIMALIKUD ARENGUALAD juhtotstarbega
- EV/B/A maakasutuse juhtotstarve / kõrvalotstarve
- EA AIANDUSÜHISTUTE MAA
- EK KORTERELAMUMAA - kolme- või enamakorruseliste korterelamute maa
- EK KORTERELAMUMAA, rajatav (kuni 3-korruselised hooned)
- A ÜLDKASUTATAVA HOONE MAA - sotsiaalasutused, kultuuri- ja spordiasutused, lasteaiad, koolid, tervis- hoiu- 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 MÄETÖÖSTUSE MAA, mäeeraldis 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. tiheasustuseala ja roeveekogumisala)
- kavandav Nabala maastikukaitseala (joonest lõunasse jääv ala)
- roeveekogumisala

3. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS.

VÄLJAVÕTE KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGU KAARDIST



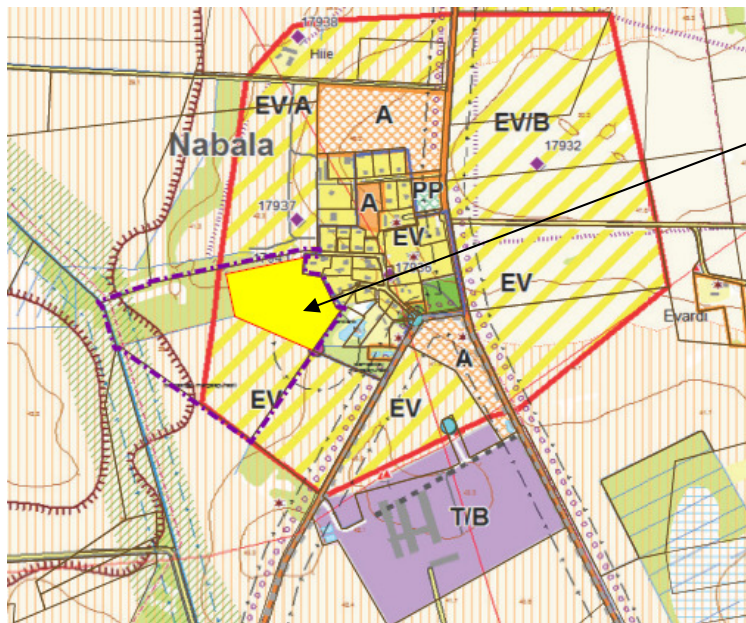
OLEV OLUKORD

PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule paikneb planeeritav ala detailplaneeringu koostamise kohustusega alal (perspektiivse tiheasustusala ja reovee kogumisala)

JUHTOTSTARVE MÄÄRAMATA

--- Planeeringu ala asukoht



ÜLDPLANEERINGU MUUDATUS

PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule paikneb planeeritav ala jätkuvalt detailplaneeringu koostamise kohustusega alal (perspektiivse tiheasustusala ja reovee kogumisala)

PLANEERINGUALA JUHTOTSTARVE:

ELAMUALA DETAILPLANEERINGU JÄRGI.

--- Planeeringu ala asukoht

Detailplaneering koostatakse eelkõige konkreetse ehitussoovi realiseerimise tarbeks. Sellega on detailplaneering ühtlasi ehitise projekteerimise esimeseks tööetapiks. Antud detailplaneeringuga muudetakse maaüksuse sihtotstarvet vaid 25% kogu maa-alast ning ei moodustada planeeritavast alast 15 % avalikult kasutatav sotsiaalma krunti, kuna Nabala külas on piisavalt palju ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega krunte (200m kaugusel planeeritavast alast Kuldnoka tee 7 katastriüksus, suurusega 6635m² ning 400m kaugusel olev Kuldnoka tee 2 katastriüksus, suurusega 5,02ha. Lisaks on 11115 Kurna-Tuhala tee ja 11151 Tõdva -Nabala tee ristmikul Külakeskuse ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega katastriüksus, mis paikneb 350m kaugusel planeeritavast alast).

Detailplaneeringu eesmärgiks on Jõeääre katastriüksuse (katastritunnus 30401:001:2632) kruntideks jagamine. Detailplaneeringuga nähakse ette Nabala külakeskme kõrvale 6 elamumaa sihtotstarbega krundi rajamist olemasoleva kõrghaljastus (lepametsa) alale. 5-le moodustatavale krundile määratakse tingimused tiheasustus põhimõttel ja ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja 1 kuni 1-korruselise abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga krundil kokku kuni 300 m². Ühele moodustatavale krundile määratakse tingimused hajaasustus põhimõttel ja ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja 3 kuni 1-korruselise abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga krundil kokku kuni 500 m².

Detailplaneeringu koostamisel ei muudeta üldplaneeringus tihehoonestusala piire vaid täpsustatakse planeeringuala juhtotstarvet, milleks on elamuala detailplaneeringu järgi.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD

Planeeritav ala asub Nabala külakeskuse ääres, ca 5km kaugusel Kiili alevist, kus paiknevad lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaed, kauplused, apteek ja perearstid. Huviharidusega tegelemiseks ja vabaaja veetmiseks on mitmeid võimalusi olemas Kiili alevis, kuid tunduvalt rohkem võimalusi pakub siiski piirkonna tööhõivekeskuseks olev Tallinn.

Planeeringu alast 350m kaugusel 11151 Tõdva-Nabala tee ja 11115 Kurna-Tuhala tee ristmiku ääres on Kiili Vallavolikogu 16.02.2012 otsusega nr 10 kehtestatud „Külakeskuse kinnistu ja lähiala detailplaneering“ OÜ GPP töö DP 02-09.

Külakeskuse kinnistu ja lähiala detailplaneeringus on ette nähtud külaseltsi, tribüüni ja kõlakoja ühendatud hoone ning saun-telkimisplats abihoone. Kergehitistena on planeeritud grilli varjualused. Lisaks hoonestusele on puhkealale paigutatud jalgpalli täismõõtudega väljak, rannavõrkpalli ning korvpalli väljak, laste mänguväljak koos erinevate atraktsioonidega. Mänguväljakute vahele ja piki maa-ala piire on kavandatud asfalteeritud rulluisu rada, kuhu talvel saab rajada suusarajad. Krundi kaguossa loodusliku tiigi kaldale on paigutatud saunahoone ja telkimisplatsi abihoone. Võimalused on ka karavanide parkimiseks. Kogu puhkeala territoorium on planeeritud piirata ühtse puitaiaga

Nabala küla ise on küllaltki kompaktse hoonestusega, koosnedes peamiselt ühepereelamutest.

Kontaktvööndis olevate elamumaa sihtotstarbega katastriüksused jäävad vahemikku 989-4158m².

Nabala keskuses on välja ehitatud nõuetele vastav ühisveevarustuse ja – kanalisatsioonivõrk (kuulub Kiili KVH OÜ-le).

5. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. ASUKOHT

Jõeääre katastriüksus asub Nabala küla keskuse ääres

Jõeääre katastriüksuse naabruses paiknevad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarvetega katastriüksused, kuid perspektiivsed elamumaa krundid mida antud detailplaneeringuga soovitakse rajada paiknevad valdavalt elamumaa kruntide kõrval.

Maa-ala piirnevad maaüksused on:

30401:003:0231	Vilumetsa	MAATULUNDUSMAA
30401:002:0303	Villemi	MAATULUNDUSMAA
30401:001:2560	Kraaviääre	MAATULUNDUSMAA
30401:001:2631	Veeroja	MAATULUNDUSMAA
30401:003:0444	Kuldnoka tee 9	ELAMUMAA
30401:003:0608	Pääsukese tee	TRANSPORDIMAA
30401:003:0496	Pääsukese tee 21	ELAMUMAA
30401:003:0262	Pääsukese tee 19	ELAMUMAA
30401:001:2429	Pääsukese tee 13	ELAMUMAA
30401:001:2430	Pääsukese tee 13a	ELAMUMAA
30401:003:0017	Vana-Mõisatalu	MAATULUNDUSMAA
30401:001:2366	Serva	MAATULUNDUSMAA
30401:001:2635	Pääsukese tee 11a	MAATULUNDUSMAA
30401:001:2426	Pääsukese tee 9	MAATULUNDUSMAA

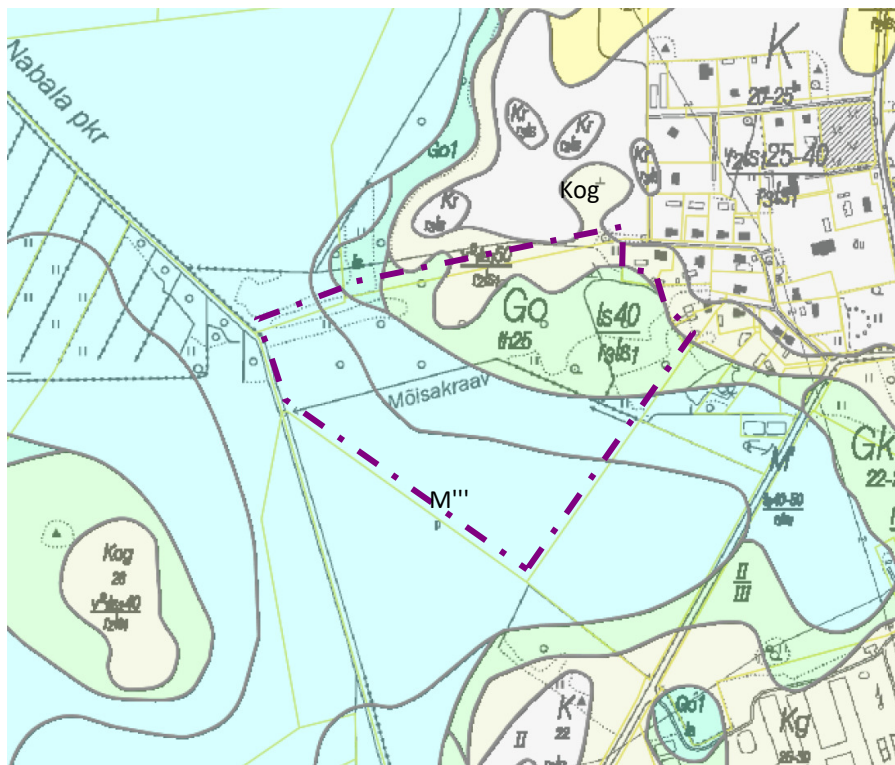
5.2. PINNAS

Mullastiku struktuuriks Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on :

- 38% Sügav madalsoomuld (M''''). Mulla lõimiseks on hästi lagunenud turvas (t_3 100-150);
- 25% Õhuke madalsoomuld (M''). Mulla lõimiseks on hästi lagunenud turvas, millele järgneb rähkne liivsavi kiht (t_3 40-50/ r_1 ls₁);
- 29% Leostunud gleimuld (G_o). Mulla lõimiseks on liivsavi, millele järgneb tugevalt rähkne liivsavi (ls_{40}/r_3 ls₁). Huumushorisonndiks on 25cm turvast;
- 8% Gleistunud leostunud muld (Kog). Mulla lõimiseks on veeriseline liivsavi, millele järgneb rähkne liivsavi (v_1 ls/ r_2 ls). Huumushorisonndi tusedus 25-30cm

Kuna ehitustegevus kavandatakse peamiselt detailplaneeringu ala kirde-ida osas, kus on domineerivateks muldadeks Leostunud gleimuld (G_o). Mulla lõimiseks on liivsavi, millele järgneb tugevalt rähkne liivsavi (ls_{40}/r_3 ls₁).

Joonis Üldplaneeringut muutva Jõeääre detailplaneeringu mullad
(Maa-ameti kaardirakenduse andmetel)



— · — · — · — Planeeringu ala asukoht

Hüdrogeoloogilistest tingimustest ja pinnakatte paksusest ning koostisest tulenevalt on detailplaneeringu alal põhjavesi läänepoolses osas keskmiselt kaitstud ja idapoolses osas nõrgalt kaitstud. Lähim veekogu on katastriüksuse laanepiiril paiknev Nabala peakraav, mis on suublaks ala ida-läänesuunaliselt läbivale Rattasepa kuivenduskraavile (Mõisakraav). Nabala peakraavi suublaks on ca 1,2km kaugusel asuv Väana jõgi.

Katastriüksusel asub kaks kuivendussüsteemi- Mõisakraavist lõunapool on Rattasepa ja põhjapool PAALI 2 maaparandussüsteemi reguleeriv võrk. Jõeääre maaüksuse Nabala peakraavi poolisel küljel asub osaliselt Sausti turbamaardla.

5.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Jõeääre maaüksuse reljeef (kat. tunnus 30401:001:2632) on kirde-edela suunaga, jäädes planeeritavate elumumaa alade piires absoluutkõrgustelt 42.80m -39.33m vahele.

Kolvikuliselt koosseisult on Jõeääre 46% haritav maa, 14% looduslik rohumaa, 37% metsamaa ja 3% muu maa. Mets koosneb valdavalt lepuudest.

Lisaks täiendavatele kuivenduskraavidele läbib Jõeääre maaüksust Mõisakraav ning maaüksuse lääne piiril on Nabala peakraav.

5.4. HOONESTUS

Ehitisregistri andmetel Jõeääre katastriüksusel hoonestus puudub.

5.5. TEED

Juurdepääs planeeritavale alale on Pääsukese tee-lt, mis kuulub Kiili valla munitsipaalteede koosseisu.

5.6. TEHNOVÕRGUD

Planeeritava maa-alal puuduvad olemasolevad tehnovõrgud.

5.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

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

Katastriüksuse läänepoolses osas paikneb vaike osa Sausti turbamaardlast (KKR ID MRD0000209) Nabala prk ääres.

Planeeringu ala on Ratassepa maaparandussüsteemi (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109460020030/001) alal ning Paali 2 (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109460020010/001) maaparandussüsteemi alal.

Mõisakraavi (Ratassepa K-4) veekaitsevöönd vastavalt Veeseaduse §29 p2 lg3 on 1m.

Mõisakraavi (Ratassepa K-4) ehituskeeluvöönd on vastavalt Looduskaitseaduse §38 p1 lg5 25m.

Mõisakraavi (Ratassepa K-4) piiranguvöönd on vastavalt Looduskaitseaduse §37 p1 lg3 50m.

Nabala prk (4109460020000/001) veekaitsevöönd vastavalt Veeseaduse §29 p2 lg2 on 10m.

Nabala prk ehituskeeluvöönd on vastavalt Looduskaitseaduse §38 p1 lg5 25m.

Nabala prk piiranguvöönd on vastavalt Looduskaitseaduse §37 p1 lg3 50m.

Kuigi nii Looduskaitseaduses ja Veeseaduses on öeldud, et vööndite laiuse arvestamise lähtejoon on põhikaardile kantud veekogu piir (tavaline veepiir), siis antud detailplaneeringu puhul on arvestatud Keskkonnaministeeriumi kirjast 02.06.2017 nr 17-6/17/2772-2 kus on kirjas: „Kui peakraav, kanal või maaparandussüsteemi eesvooluks olev kraav on Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud joonobjektina, on veekaitsevööndi laiuse arvestamise lähtejooneks süvendi serv.“

(Lisad 6 KeM_kiri_2017_06_02_1)

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

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

Kultuurmälestiste riikliku registri andmetel asub Jõeääre katastriüksuse edela osas arheoloogiamälestis (Kultusekivi, reg. Nr 17941). Mälestise kaitsevöönd on 50m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates (Muinsuskaitseadus § 25 lg 3).

5.8. MUINSUSKAITSE PIIRANGUD

Kultuurmälestiste riikliku registri andmetel asub Jõeääre katastriüksuse edela osas arheoloogiamälestis (Kultusekivi, reg. Nr 17941). Kultusekivi (tänapäeval kasutatav termin: lohukivi) on kivirahn, millesse on tehtud üks või mitu peamiselt ümmargust (harvem ovaalset) lohku. Lohkude läbimõõt on tavaliselt 3–10 cm, sügavus 0,5–5 cm, lohu põhi on enamasti kausikujuliselt kumer. Kividesse ja kaljudesse lohkude süvistamist peetakse üheks varasemaks uskumusi või usulisi rituaale väljendavaks nähtuseks ning see on tuntud üle maailma. Lohkude tegemist kivisse seostatakse viljakusekultusega, sest kivid paiknevad toonasele maaviljelusele sobilikes piirkondades.

Mälestisel ja mälestise kaitsevööndis kehtivad muinsuskaitseaduse §24 ja 25 lg 7 ja 2 tulenevad kitsendused. Mälestise kaitsevöönd on 50m laiune maa-ala mälestise väliskontuurist arvates (Muinsuskaitseadus § 25 lg 3).Kaitsevööndi ülesanne on tagada kinnismälestise vaadeldavus ning mälestise ja seda ümbritseva maa-ala kultuurväärtusliku struktuurelementide säilimine ruumilises kontekstis. Mälestise kaitsevöönd ei ole otseselt ehituskeelu ala, kuid seal ehitamiseks, teede kraavide ja trasside rajamiseks, muude mulla- ja kaevetöödeks ning maaparandustöödeks tuleb taotleda Muinsuskaitseameti luba. Loa saamise tingimused otsustab amet lähtudes seadusest- mälestise olemusest ja kaitsevööndi eesmärgist.

Kui mullatööd toimuvad kultusekivile lähemal kui 10 meetrit, tuleb tagada mullatöödel arheoloogilised uuringud (meetod: arheoloogiline jälgimine, vajadusel arheoloogiline väljakaevamine). Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5) Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia Muinsuskaitseameti vastavat tegevusluba omav ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36).

Ülejäänud kaitsevööndi ulatuses ning selle lähistel tuleb pinnasetöödel arvestada kultuuriväärtusega leidude ja arheoloogilise kultuurkihi ilmsikstuleku võimalusega. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§44³) on leiu, arheoloogilise kultuurkihi, sh inimluud, ilmnmisel leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teavitama sellest Muinsuskaitseametit.

Detailplaneeringuga nähakse ette ka kultusekivi lähiümbruse korrastamine.

6. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

6.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu eesmärgiks on Jõeääre katastriüksuse (katastritunnus 30401:001:2632) kruntideks jagamine. Detailplaneeringuga nähakse ette Nabala külakeskme kõrvale 6 elamumaa sihtotstarbega krundi rajamist olemasoleva kõrghaljastus (lepametsa) alale. 5-le moodustatavale krundile määratakse tingimused tiheasustus põhimõttel ja ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja 1 kuni 1-korruselise abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga krundil kokku kuni 300 m². Ühele moodustatavale krundile määratakse tingimused hajaasustus põhimõttel ja ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise üksikelamu ja 3 kuni 1-korruselise abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga krundil kokku kuni 500 m².

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.

Planeeritaval alal moodustatakse 6 elamumaa krunti, 3 transpordimaa krunt, 1 maatulundusmaa krunt.

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest m ² liites, lahutades (+/-)	Liidetavate/lahtutatavate osade pindala m ²	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
1	EP	2038	30401:001:2632	-2038	Maatulundusmaa
2	EP	2171	30401:001:2632	-2171	Maatulundusmaa
3	EP	2936	30401:001:2632	-2936	Maatulundusmaa
4	EP	3106	30401:001:2632	-3106	Maatulundusmaa
5	EP	3867	30401:001:2632	-3867	Maatulundusmaa
6	EP	20221	30401:001:2632	-20221	Maatulundusmaa
7	MM	104304	30401:001:2632	-104304	Maatulundusmaa
8	LT	1758	30401:001:2632	-1758	Maatulundusmaa
9	LT	996	30401:001:2632	-996	Maatulundusmaa
10	LT	962	30401:001:2632	-961	Maatulundusmaa

EP- üksikelamu maa;

LT- tee ja tänava maa-ala;

MP- põllumajandusmaa;

MM- metsamaa

Pos. nr	Krundi koa-aadress või koa-aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus m²	Suurim ehitisealune pind m² (maapealne/maa-alune)	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus- elamu/abihoone	Suurim hoonete kõrgus-kõrgus maapinnast (m) (abs.kõrgus) Elamu/abihoone	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -Katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind maapealne/maa-alune	Tulepüsisus	Parkimiskohtade arv- normatiivne/kavandata	Kitsendused ja servituudid
1	Pääsukese tee 23	2038	300	599	II/I	9m-(50.68)/4.5m-(46.18)	2 (1/1)	EP	E	500	TP3	3/3	Lohukivi 50m kaitsevöönd
2	Sinilinnu tee 1	2171	300	1203	II/I	9m-(49.50)/4.5m-(45.00)	2 (1/1)	EP	E	500	TP3	3/3	Lohukivi 50m kaitsevöönd
3	Sinilinnu tee 3	2936	300	1079	II/I	9m-(50.00)/4.5m-(45.50)	2 (1/1)	EP	E	500	TP3	3/3	-
4	Sinilinnu tee 6	3106	300	1669	II/I	9m-(49.50)/4.5m-(45.00)	2 (1/1)	EP	E	500	TP3	3/3	Mõisakraavi 50m piiranguvöönd 25m ehituskeeluvöönd
5	Sinilinnu tee 4	3867	300	1250	II/I	9m-(49.10)/4.5m-(44.60)	2 (1/1)	EP	E	500	TP3	3/3	Mõisakraavi 50m piiranguvöönd, 25m ehituskeeluvöönd ja 1m veekaitsevöönd
6	Sinilinnu tee 2	20221	500	2600	II/I	9m-(49.30)/4.5m-(44.80)	4 (1/3)	EP	E	700	TP3	3/3	Mõisakraavi 50m piiranguvöönd, 25m ehituskeeluvöönd ja 1m veekaitsevöönd Planeeritava puurkaevu 10 hooldusala Survekanalisatsiooni 10m kuja Lohukivi 50m kaitsevöönd
7	Jõeääre	104304	-	-	-	-	-	30%MM 70%MP	M	-	-	-	Mõisakraavi 50m piiranguvöönd, 25m ehituskeeluvöönd ja 1m veekaitsevöönd Nabala prk 50m piiranguvöönd, 25m ehituskeeluvöönd ja 10m veekaitsevöönd Sausti turbamaardla
8	Sinilinnu tee T2	1758	-	-	-	-	-	LT	L	-	-	-	Lohukivi 50m kaitsevöönd Planeeritavate trasside servituut
9	Sinilinnu tee T1	996	-	-	-	-	-	LT	L	-	-	-	Lohukivi nr 17941 ja Lohukivi 50m kaitsevöönd Planeeritavate trasside servituut
10	Pääsukese tee T3	961	-	-	-	-	-	LT	L	-	-	-	Lohukivi 50m kaitsevöönd Planeeritavate trasside servituut
	Kokku	142358	2000	-	-	-	14(6/8)	-	-	3200	-	18/18	

Katastriüksuse liigi järgi: E- elumumaa, L- transpordimaa, M- maatulundusmaa

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

Projekteerimise reeglid

Hoonete rajamisel ja materjalide valikul tuleb arvestada hoone sobimisega ümbritsevasse miljöösse. Arvestada tuleb ka ümbritsevatel kruntidel asuvate hoonete viimistlusega ühtse ilme saavutamiseks. Planeeringualale rajatavad hooned peavad olema nii põhiplaanis kui ka mahus, naaberkinnistute hoonetele sarnaste gabariitide, katusekuju ning katusekalletega. Ühel krundil asuva põhihoone ja abihoone arhitektuurne lahendus peavad omavahel kokku sobima.

Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitletakse ehitisealuste pindade summat (ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ehitise väljaulatuvad ning sammastel olev osad). Majandus- ja taristuministri määrus 05.06.2015 nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvutamise alused“.

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.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate Hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osa-de projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (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 taldmikku;
 - 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.

Arhitektuursed tingimused kruntidele pos. 1-5

Krundil võib paikneda 1 elamu ja 1 abihoone

Hooned projekteerida maksimaalselt elamu II korruselisena / abihoone I korruselisena

Elamu kõrgusega maapinnast kuni 9m, abihoone kõrgusega maapinnast kuni 4,5m

Lubatud katusekalle on vahemikus 30°-45°

Arhitektuursed tingimused kruntidele pos. 6

Krundil võib paikneda 1 elamu ja 3 abihoone

Hooned projekteerida maksimaalselt elamu II korruselisena / abihoone I korruselisena

Elamu kõrgusega maapinnast kuni 9m, abihoone kõrgusega maapinnast kuni 4,5m

Lubatud katusekalle on vahemikus 30°-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.

Hoonete projekteerimisel arvestada energiatõhususe nõuetega. Kõik uued hooned peavad olema liginull energiahooned alates aastast 2021.

Tehnoseadmete müratasemed ei tohi planeeritavatel elamualadel ning teistel lähedusse jäävatel elamualadel ületada keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud normtasemeid.

Elamute siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.

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 vörkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m.

Teed ja platsid

Juurdepääs planeeritud alale on Pääsukese teelt.

Teede katetena elamumaadel krundisiseselt kasutada looduskivi-, betoonkivi, graniitsõelmeid, kruusa. Planeeritud avaliku kasutusega teedele näha ette sama liiki katend, mis on Pääsukese teel (tolmuvaba kattega).

Sõiduautode parkimiskoht tuleb lahendada omal krundil. Parkimisnormatiiv vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad.

Parkimisnormatiiv (Elamute parkimisnormatiiv väike-elamute alal).

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	Elamumaa	-	3	3
2	Elamumaa	-	3	3
3	Elamumaa	-	3	3
4	Elamumaa	-	3	3
5	Elamumaa	-	3	3
6	Elamumaa	-	3	3
7	Maatulundusmaa	-	-	-
8	Transpordimaa	-	-	-
9	Transpordimaa	-	-	-
KOKKU				18

Liiklusruumi planeerimise aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Kõik planeeringuala sõiduteed on kavandatud kahe-suunalisele liiklusele. Planeeritud teed on äärekivideta, kus sajuveed suunatakse teekalletega kõrval olevatele haljasaladele.

Teede projekteerimise lähtetasemeks on hea (H). Tolmuvaba kattega sõidutee laius on planeeritud kvartalisese tänava mõõtmetega ja see on 4.0m, tee muldkeha 5.5 m. Planeeritud tupiktee lõpus on 12x14 ümberpöörde koht.

Kavandatava tee täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus.

Transpordimaale paigaldatakse kõik ühised tehnovõrgud.

Krundil pos.1 olev kuivenduskraav panna truupi samaaegselt teealuse kraaviga, kuid selleks tuleb tellida kuivendusprojekt vastavat litsentsi omavatel ettevõtetel, et õigesti dimensioneerida planeeritavat truubi läbimõõdu.

Planeeritav teede ja tänavaalade teemaad jääb avalikku kasutusse .

Planeeritud transpordimaa krunte saab Kiili vallale üle anda tasuta tingimusel, et on rajatud planeeritud tehnovõrgud ning rajatud nõuetekohane tee. Planeeritud avaliku kasutusega teedele näha ette sama liiki katend, mis on Pääsukese teel (tolmuvaba kattega).

6.2. VERTIKAALPLANEERING NING 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. Maapinna tõstmine naaberkrundi piirile naabri kirjaliku

eelkooskõlastuseta keelatud. Elamukruntide maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m hoonestusalal, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkinnistu pind.

Krundil pos.1 olev kuivenduskraav panna truupi samaaegselt teealuse kraaviga, kuid selleks tuleb tellida kuivendusprojekt vastavat litsentsi omavate ettevõtetele, et õigesti dimensioneerida planeeritavat truubi läbimõõdu.

Vältides vee valgumist naaberkinnistutele on sademevesi ette nähtud juhtida kruntide haljasalale, kus see immutada. Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk.

Looduskaitseaduse §39 lg 4 p9 kohaselt Mõisakraavi ehituskeeluvöönd ei laiene olemasoleva elamu tarbeks rajatavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele.

Veeseaduse §8 lg 3 kohaselt Isikliku majapidamise heitvee või vähem kui viie kuupmeetri heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama käesoleva seaduse § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise korra nõuetele.

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

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 elamumaa kruntidel on kohustus liituda ÜVK kohaste trassidega.

6.3.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus on $Q = 1,8 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritav ala asub Kiili KVH vee-ettevõtluspiirkonnas. Veevarustus tagatakse vastavalt Kiili KVH poolt väljastatud tehnilistele tingimustele 30.05.2017 nr 679.

Kinnistute veevarustuse lahendamiseks kasutada Pääsukese teel asuvat veetoru De 63, mille koordinaadid on $x=6570999,4$ ja $y=549600,9$. Antud punktist kuni Pääsukese tee 21 liitumispunktini asendada olemasolev De 32 torustik De 63 vastu. Igale kinnistule projekteerida liitumispunkt kuni 1 m kinnistu piirist.

Krunti pos.6 on planeeritud puurkaevu, millel on 10m hooldusala. Antud puurkaevu baasil tagatakse planeeringu ala tuletõrjevesi, kuna Kiili KVH ei taga oma veetrassidest tuletõrjevett ning jääb antud krundi majandusveeks (kastmisvesi).

Veeseaduse §28 lg 3 kohaselt sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m^3 ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Sellise veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks kehtestab valdkonna eest vastutav minister.

Veeseaduse § 28 lg 1 sättega ja veeseaduse alusel kehtestatud Vabariigi Valitsuse 16.05.2001. a. määruse nr 171 „Kanalisatsiooniehitiste veekaitsemeetmed” nõuetega (sh kuja). Joogivee puurkaevu sanitaarkaitseala ja kanalisatsiooniehitiste kuja ei tohi kattuda. Ühtlasi tuleb joogiveeallika valikul

lähutada sotsiaalministri 02.01.2003 määruses nr 1 „Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjavee kvaliteedi- ja kontrollinõuded“ sätestatud nõuetest.

Uue puurkaevu rajamisel tuleb järgida keskkonnaministri 09.07.2015. a määruses 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, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ toodud nõudeid.

Vastava määruse §6 p1 lg1 kohaselt puurkaev või -auk ei tohi põhjustada põhjavee seisundi halvenemist ega avaldada negatiivset mõju läheduses asuvatele puurkaevudele või -aukudele, salvkaevudele, maakasutusele ning ökosüsteemidele.

Planeeritud puurkaevule on tellitud **ekspert hinnang AS MAVES´ilt (töö nr 18113)**. AS MAVES ekspertarvamuse kohaselt ala hüdrogeoloogilisi tingimusi ja piirkonnas olevate puurkaevude andmeid arvestades tuleb see kaev vähemalt 30 m sügavune ning sinna peab panema vähemalt 10 m pikkuse manteltoru. Kuna lubjakivide veeandvus on suhteliselt väike, tekib kaevus töötamise ajal 5...10 m suurune alandus. Puurkaevu lühiajalisel (kuni paar tundi järjest) kasutamisel tavapärase võimsusega pumbaga (2...3 m³/h) selle **veetasel alandav mõju 170 m kaugusel asuvat tiiki toitvate allikateni ei jõua**. Pikemaajalisel kasutamisel (nt tulekahju korral) on võimalik (kuid ei pruugi olla), et allikate veehulk ajutiselt väheneb, kuid tiigi veemahtu (ca 3,5 tuh m³) see märgatavalt ei muuda. Pärast pumpamise lõppu taastub endine olukord kiiresti.

6.3.2. KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatud heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni 1,8m³/d. Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on Pääsukese teel paiknev Ø160 kanalisatsioonitorustik. Reovesi juhtida olemasolevasse Ø400/315 kaevu, mille koordinaadid on x=6570999,7 ja y=549577,4 ning kaevupõhja kõrgusmärk 42,24. Kuna Jõeääre maaüksusele kõrgus on madalam kui liitumispunkti kõrgus, siis planeeritava ala iseoolne kanalisatsioon suubub kanalisatsiooni pumplasse ja sealt edasi survekanalisatsiooni trassiga liitumispunkti kaevu.

Krundi pos.1 kanalisatsioonilahendus lahendada omal maaüksusel väikepumpla baasil, mille asukoht määratakse hooneprojekti käigus.

Kinnistutele planeeritud vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid on planeeritud kuni 1m kaugusele väljaspool kinnitu piiri, avalikult kasutataval maal.

Alternatiivina võib iseoolse trassi asemel kasutada survekanalisatsiooni ning igale elamumaa maaüksusele planeerida kinnistu omaniku halduses olevat eramaja pumplat, mille asukoht määratakse hooneprojekti käigus.

Vastavalt „Kanaliseerimisprojekti tehniliste nõuete“ (Vabariigi Valituse 16.05.2001 määrus nr 171) §6 lg 2 on septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja vähemalt 5 m.

Veeseaduse §8 lg 3 kohaselt Isikliku majapidamise heitvee või vähem kui viie kuupmeetri heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas ei ole vaja vee erikasutusluba, kuid see tegevus peab vastama käesoleva seaduse § 24 alusel kehtestatud heitvee pinnasesse juhtimise korra nõuetele.

6.3.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Vastavalt Eesti standardile EVS:812-6:2012 "Ehitiste tuleohutus" osa 6 "Tuletõrje veevarustus" on üksikelamu (I kasutusviisiga ehitise, minimaalne tulepüsivusklass TP3, põlemiskoormus kuni 600MJ/m², ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala kuni 800m²) tulekustutusvee normvooluhulk 10 l/sek, arvestuslik tulekahju kestvus on vähendatud 1 tunnini.

Tuleohutuse tagamine tuleb teostada vastavalt Tuleohutuse seadusele. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ vastavalt Siseministri määrusele nr 17

Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus on 9m.

Hoone maksimaalne korruselisus on 2.

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

Krundi pos.6 puurkaevu juurde on planeeritud 10m³ tuletõrjevee mahuti, mille juures on 12x14m ümberpööramis plats. Lisaks vajalik kustutusvesi Q=10 l/s 1 tunni jooksul saadakse planeeringu alast ca 450m kaugusel Kuldnoka tee 2 maaüksusel olevast Nabala küla 50m³ tuletõrje veevõtukoolest.

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

6.3.4. ELEKTIVARUSTUS

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilistele tingimustele 20.05.2017 nr 252506.

Planeeritud 0,4kV kaabelliin on seotud Pääsukese teel oleva õhuliiniga, mille toide tuleb Nabala (Saue) alajaamast. Detailplaneeringuga on määratud 0,4kV kaabelliinide paiknemine ja jaotus-liitumiskilbi asukoht. Liitumiskilp on planeeritud tarbija krundi piirile. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektrienergia saamiseks tuleb sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Kui vee- ja kanalisatsioonitrasse projekteeritakse ja ehitatakse enne kui elektrivarustust, siis võib transpordimaa krundil pos.8 rajada planeeritava 0,4kV kaabelliini tarvis kaablikaitse reservtoru samaaegselt vee- ja kanalisatsioonitrasside rajamisega.

6.3.5. TÄNAVAVALGUSTUS

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud tänavavalgustuse rajamine planeeritud elamukvartali sisetee äärde. Tänavavalgustuse valgustuse liinid ehitada maakaabliga. Valgustuseks kasutada LED valgusteid tsingitud metall-mastidel. Tänavavalgustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda tehnilised tingimused kohalikult omavalitsuselt.

6.3.6. TELEKOMMUNIKATSIOON

Antud detailplaneeringuga pole kavandatud liitumist Telia sidekaabliga.

Kuna Pääsukese teel on Kiili KVH poolt rajatud fiiberoptiline sidekaabel, siis vee- ja kanalisatsioonitrasside projekteerimisel ja ehitamisel oleks mõistlik rajada kaablivalmidus sidekaablile (kaablikaitse reservtoru).

6.3.7. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, gaasikütet vms.

Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamise- ja hoolduskuludega küttesüsteemi, on soovitatav rajada maaküte ehk maasoojuspump.

Maasoojuspump on keskkonnasõbralik

- Puudub suits, tuhk, tahm ja tolmu
- Puudub kütusehais

Maakütte 4 erinevat liiki on:

- maapind (horisontaalne või spiraalne maakollektor)
- soojuspuurauk (energiapuurauk), kinnine süsteem (vertikaalne)
- energiakaev (puurkaev), avatud süsteem (vertikaalne)
- veekogu (pinnavesi, veekollektor)

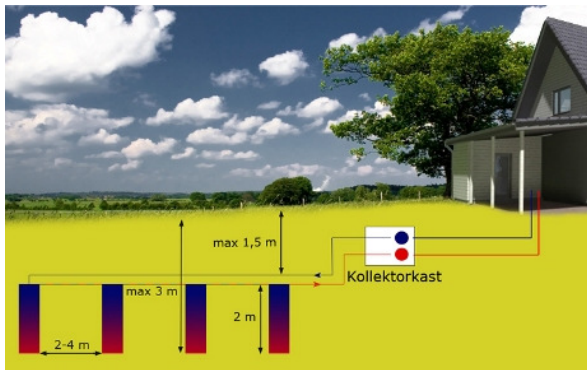
Planeeringu alale on lubatud horisontaalne või spiraalne maakollektorit. Nii horisontaalne kui spiraalse kollektori torustik ei kahjusta ehitusjärgselt maastiku visuaalset ilmet, kuna asuvad maa all ning rajamisjärgselt viiakse läbi haljastustööd. *PÕHJAVEE* reostamise OHT tekib ainult siis kui on eiratud paigaldusnorme.

Looduskaitseaduse §39 lg 4 p9 kohaselt Mõisakraavi ehituskeeluvöönd ei laiene olemasoleva elamu tarbeks rajatavatele tehnovõrkudele ja -rajatistele.

Nõuded maakollektori paigaldamisel

- Maakollektori torustiku paigaldamiseks peab olema tehtud tööjoonis. See tagab vajaliku teabe torustiku paiknemise kohta maapinnas
- Maakollektorina on soovitatav kasutada plastiktoru PEM 40 x 2,4
- Maakollektor paigaldatakse 1 m sügavusele ning torude vahekaugus peab olema vähemalt 1 m
- Ühe maaküttekontuuri pikkus on maksimaalselt 400 m. Rohkem kui ühe maaküttekontuuri kasutamisel tuleb paigaldada vooluhulkasid reguleerivad ventiilid
- Kui maakütte torude vahekaugus üksteisest või teistest objektidest on alla 1 meetri, siis tuleb need isoleerida kummiisolatsiooniga (seinapaksusega 13 mm) ja ümbritseda kõva koorikuga.
- Maakollektori torude omavaheliseks ühendamiseks peab kasutama keevismuhvi, mitte keermesmuhi (keermesmuhi võib hakata lekkima) Läbiviigud ehituskonstruksioonidest (majja sisenevad torud) peavad olema hästi isoleeritud

Spiraalsed kollektorid kujutavad endast kahe meetri kõrguseid torukujulisi spiraale, kus külmakandevadeliik liigub ülalt alla. Spiraalkollektorid paigaldatakse kolme meetri sügavustesse puuritud aukudesse ning ühendatakse vastavalt vajalikule soojushulgale. Üks spiraal võtab enda alla keskmiselt 8-10 m² maad. Jadamisi võib ühendada kuni 5 spiraalkollektorit. Spiraalkollektorite ühendused koondatakse koondkollektoris, kust viiakse magistraaltorustik elamusse, väiksemate süsteemide puhul tuuakse magistraalid otse katlamajja.



Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

7. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeritava alal esineb nii kõrg- kui madalhaljastust. Hoonestusalast väljaspool olev kõrghaljastus maksimaalselt säilitada. Kuna planeeritava ala kõrghaljastus koosneb valdavalt lepu puudest, siis hoonestusala lageraie korral teha asendusistutust väärtuslikemate puudega. Peamiseks on säilitada elujõulised ning väärtuslikud puud. Puude istutamisel tuleb järgida tehnoorkudest tulenevaid kujasid.

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.

Katastriüksuse suuremal osal säilib täna olemasolev olukord.

Ehitustegevust kavandatakse peamiselt detailplaneeringu ala kirde-ida osas.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata elamu, tee ja tehnoorkude 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 keskkonkakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

Jäätmed.

Planeeritavale krundile on ette nähtud paigaldada kinnised konteinerid olmeprügi jaoks.

Soovitavalt varjata konteinerit variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteineri koht määratakse hoone 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. Äraveo osas tuleb sõlmida leping mõne seda teenust pakkuva firmaga. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat litsentsi omav ettevõtte.

Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma kinnistu piires, kuid selleks ette nähtud kinnistes kompostrites.

elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest pörandas; 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 kopsuvähi riski 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.

9. 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.

10. 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 projekteerimismäärustele.

Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ja avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste väljaehitamine kruntidel pos. 8-10:

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal-ja kõrghaljastuse, välisvalgustuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. Arendaja ei nõua detailplaneeringus ettenähtud avalikult kasutatava transpordimaa tasulist võõrandamist Valla poolt ning Arendajal ei ole õigust nõuda Vallalt tasu avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja –rajatiste väljaehitamise eest.
3. Detailplaneeringu järgse avalikult kasutatava tee valmimisel määratakse tee kas erateena avalikuks kasutuseks või nähkase ette transpordimaa tasuta võõrandamine Vallale. Vastavalt ehitusseadustiku § 94 alusel, määrab eratee asukoha kohalik omavalitsus. Eratee avalikuks kasutamiseks määramiseks peab kohalikul omavalitsusel olema õigus teealuse maa kasutamiseks tulenevalt piiratud asjaõigusest. Kui maa omanik ei ole nõus leppima kokku piiratud asjaõiguse seadmises, on kohalikul omavalitsusel asjaõiguse omandamiseks õigus taotleda sundvalduse seadmist. Eratee avalikuks kasutamiseks määramisega lähevad kohalikule omavalitsusele üle kõik teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus. Halduslepingus võib tee omanikuga kokku leppida, et teeomaniku kohustused, õigused ja vastutus jäävad eratee omanikule. Halduslepingu andmed kantakse maakatastrisse.
4. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt. Sellisel juhul kohustub huvitatud isik enne ehitusloa väljastamist hoonestuse ehitamiseks rajama vastava krundi teenindamiseks vajalikud avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustuse ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
5. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, side-, veevarustuse-, reoveekanaliseerimisvõrk jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.
6. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusloa ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusloa enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus, välisvalgustus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised. Detailplaneeringuga määratud avalikult kasutatavatel teedel peab olema tagatud juurdepääs avalikule teeale.
7. Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitata naaberkinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Samuti ei tekitata naaberkinnistute omanikele täiendavaid kitsendusi.
8. Võimalike kahjude tekkimisel on hüvitajaks igakordne kinnistu omanik.

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

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste (vesi, kanalisatsioon, elekter jne) 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 tehnovõrkude, rajatiste ehitamise lõpetamine ja vastavate kasutuslubade väljastamine ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele;
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
6. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ja avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu;
7. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede ja avalikult kasutatavate alade üleandmine omavalitsusele.

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelnava etapi teostamine.

Detailplaneeringust realiseerimine 2 etapis:

1. etapp: krundid pos. nr 10, pos. nr 9, pos. nr 1, pos. nr 6, pos. nr 7
2. etapp: krundid pos. nr 8, pos. nr 2, pos. nr 3, pos. nr 4, pos. nr 5

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

1. Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;
2. Arendaja on kohustatud ehitama välja hiljemalt viie (5) aasta jooksul alates detailplaneeringu kehtestamisest omal kulul ja ehituslubade alusel detailplaneeringuga ette nähtud detailplaneeringu järgse ja detailplaneeringu ala teenindava tehnilise infrastruktuuri, s.h arendustegevusega seotud avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, elektri-, sidevarustuse jne) ja välisvalgustuse ehitamine. Tagatud peab olema, et planeeringualalt oleks juurdepääs avalikult kasutatavale teele ning, et muid avalikes huvides olevaid tehnorajatisi oleks võimalik nende otstarbe kohaselt kasutada. Sealhulgas peab olema tagatud ühendus ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga;
3. Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

11. 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

08.08.2018.a.