

KÖITE KOOSSEIS

DETAILPLANEERINGU PROJEKTI KOOSSEIS

I SELETUSKIRI DETAILPLANEERINGU JUURDE

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid.....	4
1.3 Detailplaneeringu koostamise jaoks tehtud uuringud.....	4
1.4 Detailplaneeringu koostamise eesmärk	4
2.PLANEERITAVA KRUNDI ANDMED.....	5
3.PLANEERITAVA ASUKOHA KIRJELDUS.....	5
3.1 Asukoht.....	6
3.2 Olemasolevad hooned ja rajatised.....	6
3.3 Reljeef	6
3.4.Haljastus.....	6
5.Tehnovõrgud.....	6
3.6 Liikluskorraldus.Teed.....	6
3.7 Maakasutust kitsendavad tingimused.....	7
4.PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI JA AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS.....	8
5.PLANEERINGU KIRJELDUS.....	10
5.1 Vastavus üldplaneeringule.....	10
5.2 Planeeritava maa-ala krundijaotus.....	10
5.3 Planeeritavate kruntide iseloomustus.....	10
5.4 Kavandatavate kruntide ehitusõigus.....	11
5.5 Krundi hoonestusala piiritlemine.....	12
5.6 Hoonete olulisemate arhitektuurinõuete seadmine.....	13
5.7 Kuni 20 m2 ja kuni 5 m2 kõrged hooned.....	13
5.8 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad.....	14
5.9 Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded.....	14
5.10 Teede maa-ala. Liiklus-ja parkimiskorraldus.....	14
5.11 Tehnovõrkude ja rajatiste planeerimise põhimõtted.....	15
5.11.1 Elektri -ja sidevarustus .Välis-ja tänavalgustus.....	15
5.11.2 Soojavarustus. Energiatõhususe miinimumnõuded.....	15
5.11.3 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	16
5.11.4 Vertikaalplaneerimine,sademevesi,drenaaz. Maaparandussüsteem	16
5.12 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	17
5.12.1 Haljastus ja heakord	18
5.12.2 Piirded.....	18
5.12.3 Jäätmekäitlus.....	18
5.13. Keskkonnatingimused detailplaneeringuga kavandatava elluviimiseks.....	19
5.14 Tuleohutuse tagamine.....	19
5.15 Maakasutust kitsendavad tingimused. Servituudide vajadus.....	19
5.16 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	20
6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED.....	21
6.1 Teekaitse nõuded planeeringu elluviimisel.....	21
6.2 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord.....	21

6.3 Detailplaneeringu kehetetuks tunnistamise alused.....	21
6.4 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	21
7.VASTAVUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE KORRALDUSELE.....	22

II JOONISED

	JOONISE NMETUS	MÕÕTKAVA	JOONISE NR.
1	ASUKOHA SKEEM		DP00
2	PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕÖND		DP01
3	TUGIPLAAN	1:500	DP02
4	PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA	1:500	DP03

III TEHNILISED TINGIMUSED JA TEOSTATUD UURINGUD

IV KOOSKÖLASTUSED

SELETUSKIRI

1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

-Planeerimisseadus

-Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu 16.03.2013 otsusega nr. 26)

-Anne-Ly Veetamme taotlus Veetamme kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamiseks.

-Kiili Vallavalitsuse 22.september 2009 nr. 498 korraldus Veetamme kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamine.

-Keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise teade 05.10.2009 Lisa: Lähteülesanne

1.2 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

-Kiili Vallavalitsuse 01.03.2016 määrus nr.1 ``Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded`` RT

-Kiili valla arengukava ja eelarvestrateegia 2016-2019

-Looduskaitseseadus

-Veeseadus

-Ehitusseadustik

-Vabariigi Valitsuse 23.10 .2008 määrus nr. 155 ``Katastriüksuse sihtotstarvete liikide ja nende määramise kord

-Majandus -ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr. 51 ``Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu``

-Majandus-ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr. 57 ``Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused``

-Majandus-ja taristuministri 02.07.2015.a määrus nr. 85 ``Eluruumile esitatavad nõuded``

-Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus Osa 6 „Tuletõrje veevarustus“.

-Eesti standard EVS 843:2016 ``Linnatänavad``

-Eesti standard EVS 809-1:2002 ``Kuritegevuse ennetamine``

- Eesti standard EVS 884:2017 ``Maagaasitorustik``

-Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistamisele esitatavad nõuded 25.06.2015 nr 73

-Kiili valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava 2016-2027. Vastu võetud 28.06.2016 a.nr.17

-Kiili valla jäätmehoolduseeskiri (Kiili vallavolikogu määrus nr.5 ,19.aprill 2012)

-Võrgu-ja ressursivaldajate tehnilised tingimused

-Muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused

-Hea ehitustava

1.3. Detailplaneeringu koostamise jaoks tehtud uuringud

Veetamme katastriüksusele on koostatud topo-geodeetiline alusplaan Oü Optiset töö nr. KI-2070/15 v.a 24.03.2015 Geoloogilisi uuringuid tellitud ei ole.

1.4 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärgiks on Veetamme maaüksuse (katastritunnus 30401:001:1508) jagamine kaheks 100% elamumaa sihtotstarbega krundiks ning üheks 100 % maatulundusmaa krundiks. Olemasolevad ehitised jäävad planeeringujärgse elamumaa krundile. Detailplaneeringuga seatakse moodustatavale elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõigus kuni 2-korruselise üksikelamu ning ühe 1-korruselise abihoone püstitamiseks. Maatulundusmaale ehitusõigust ei planeerita. Planeeringus esitatakse kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ning olemasoleva olukorra iseloomustus, sihtotstarve ja ehitusõigus, määratakse maa-ala liiklus-ja parkimiskorraldus, haljastuse ja heakorralduse põhimõtted, tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, tuleohutuse nõuded, servituutide, naabusõiguste ja kitsenduste määramise vajadus. Vastavalt Vabariigi Valitsuse 23.10.2008 määrusega nr. 155 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise korra" § 2 lõige 2 ja 3 on sätestatud, et ehitise alusele ja selle teenindamiseks vajalikule maale määratakse kogu ulatuses ehitise kasutusotstarbest tulenev sihtotstarve. Planeeritava alal puudub kehtiv detailplaneering.

2. PLANEERITAVA ALA KRUNDI ANDMED

Vaadeldav planeeringuala koosneb ühest katastriüksusest :Veetamme, katastritunnusega 30401:001:1508, sihtotstarve maatulundusmaa 100 %, suurusega 3,56 ha, registriosa nr. 10002102. Omanik Anne-Ly Veetamm .

3. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

3.1 Asukoht

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Kiili valla Sausti küla lõunaosas ning märgitud joonisel lilla kontuuriga



Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse kaardiserveri radooniriski kaardile ei paikne Sausti küla radoonisisaldusega pinnasel. Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu kaardistatav üksus 2 (varem Keila kihistu) savikas peene- ja mikrokristalliline lubjakivi ja mergel K-bentoniidi vahekihtidega.

3.2 Olemasolevad hooned ja rajatised

Katastriüksus on hoonestatud kasutusel oleva elamuga ning rajatistega (ehr-s kanded puuduvad). Olemasoleva hoonestuse ja kõrghaljastusega ala paikneb maaüksuse kõrgemas, läänepoolses osas



Olemasolev Veetamme mü hoonestus

3.3 Reljeef

Planeeringuala maapinna absoluutkõrgused jäävad 48.00 ja 41.00 meetri vahele. Maapind langeb läänest ida suunas ning piirneb ida küljelt eelvolukraaviga.



Planeeritav ala

3.4 Haljastus

Planeeringuala on suures osas tavaline rohumaa. Hoonestatud osa ümbrus ja läänekülg kaetud kõrghaljastusega : kuuse-ja männinoorendikud, viljapuud-ning põõsad.

3.5 Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringu lahendusega haaratav ala paikneb lokaalselt lahendatud tehnovõrkudega piirkonnas. Olemasoleva hoonestuse juures olemas oma salvkaev ja kogumiskaev. Elektrilevi OÜ 0,4 kV madalpinge õhuliin liitumiskilbist viidud olemasoleva elamuni. Planeeritavat ala läbivad lõuna-põhja suunas Vireši-Tallinn maagaasi ülekandetorustik ning sellega paralleelne andmeside kaablitrass. Piki Luha-Salu tee

Kiili vald Sausti küla Veetamme kinnistu detailplaneering
põhjakülge paikneb 0,4 kV madalpinge kaabelliin.

3.6 Liikluskorraldus.Teed

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale on tagatud piki Veetamme kinnistu lõunakülge kulgevalt kruusakattega Luha- Salu teelt.



Luha-Salu tee

3.7 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad maanteekaitsevöönd, Sausti (K-1,K2,K-10) kuni 10 km² valgalaga eesvoolukraavi ja tehnorajatiste kaitsevööndid

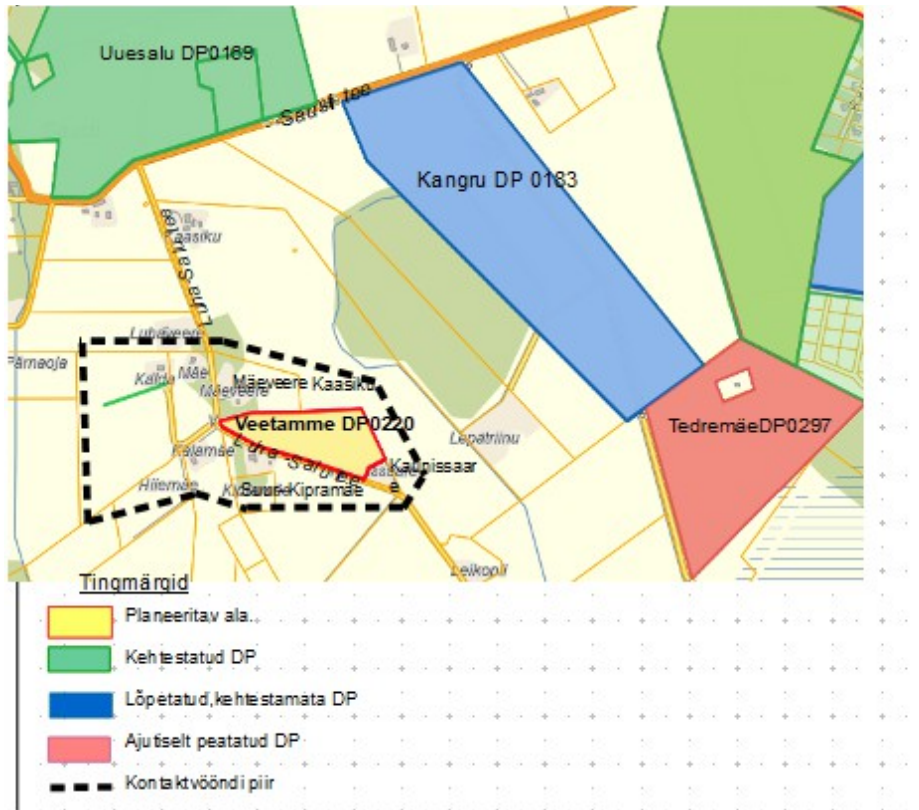
- | | |
|---|---|
| - Luha -Salu tee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja äärmisest teljest - 30 meetrit | |
| -Ranna või kalda veekaitsevöönd | - 1 m tavalisest veepiirist |
| -Ranna või kalda ehituskeeluvöönd | - 25 m tavalisest veepiirist |
| -Ranna või kalda piiranguvöönd | - 50 m tavalisest veepiirist |
| -0,4 kV õhuliini kaitsevöönd | - 2 m kummalgi pool liini teljest |
| -0,4 kV madalpinge kaabelliini kaitsevöönd | - 1 m kummalgi pool liini teljest |
| -sidekaabliliin | - 1 m kummalgi pool liini teljest |
| -Vireši -Tallinn maagaasi ülekandetorustik DN700 PN55 | - kaitsevöönd 10m + 10 m gaasitrassist .
- ehituskeeluvöönd 32 m mõlemale poole toru torustiku teljest |

KÜ kitsendused:

- | | |
|---|-----------------------|
| -maaparandushoiuala | -20446 m ² |
| -veehaarde sanitaarkaitseala (puurkaevPRK0022687) | -1197 m ² |

Planeeringualal ei asu Eesti Vabariigi õigusaktidega kaitstavaid loodus- ja muinsuskaitsealuseid objekte. Vastavalt *Maa-ameti geoportaali pärandkultuuri kaardirakendusele* ei paikne maaüksuse vahetus läheduses pärandkultuuriobjekte.

4.PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS .



Kontaktvööndiskeem

Planeeritav maaala piirneb lõunast transpordimaaga, idast elumumaaga ning põhjast ja läänest maatulundusmaaga. **VT. kontaktvööndi skeem joonis 01**

Piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Nimetus	Katastritumnnus	Pind	Maakasutuse otstarve
Luha-Salu tee T3	30401:001:1994	0,74 ha	Transpordimaa
Kaunissaare	30401:001:1509	3160 m2	Elamumaa
Kaasiku	30401:001:0889	22,02 ha	Maatulundusmaa
Mäeveere	30401:001:0185	22093 m2	Maatulundusmaa

Maa-ameti infosüsteemi andmetel põhjustavad katastriüksusele kitsendusi elektri-ja sidepaigaldised (elektri maakaabelliin, elektri õhuliin alla 1 kV), maagaasi D55 ülekandetorustik, naaberkatastriüksusel paiknev puurkaev PRK 0022687, ranna-või kalda piirangu-,ehituskeelu-ja veekaitsevöönd.Detailplaneeringu idapoolne ala on maaparandushoiala,lõunapoolne ala teekaitsevööndis.

Lähtudes keskkonnaregistri ja Maa-ameti andmetest,ei ole detailplaneeringu ala ega otseses läheduses Natura 2000 võrgustiku ala. Lähtudes Looduskaitserregistri EELIS andmetest, puuduvad lähiümbruses

Looduskaitseseaduse §4 lg 1 mõistes kaitsvaid looduskaitseobjekte ning Kultuurimäletiste riikliku registri järgseid objektid.

Keskkonnateabe keskuse keskkonnalubade infosüsteemi andmetel ei asu planeeringualal ega naaberkatastriüksustel keskkonnalubasid omavaid ettevõtteid.

Seega ajaloo-, kultuuri või arheloogilise väärtusega alad kavandatava tegevuse elluviimisega olulist negatiivset mõju kauguse tõttu ei kaasne. Kavandatud tegevuse ellurakendamisel suureneb detailplaneeringu ala (kinnisvara) väärtus. Teatavat mõju avaldab planeeringuga kavandatu looduslikule kooslusele, pinnasele, veerežiimile kuid kuna tegevus toimub suhteliselt väikesel pinnal, on võimalik keskkonnamuutus antud ala suhtes küll negatiivne (näit. väheneb maa kasutamine põllumajanduslikul otstarbel inimestegevuse mõju suurenemisega) kuid perspektiivis vaadatuna, väga väikese mõjuga.

Planeeringuala paikneb Kiili vallas Sausti külas, hajaasustusega piirkonnas. Kaugus 11157 Sausti -Kiili teelt ca 650 m. Juurdepääs kulgeb avaliku kasutusega Luha-Salu teelt piki planeeritava krundi lõunaserva.

Tegemist on segatüüpi külaga, mis sisaldab erinevaist ajaperioodidest pärit asustust. Lähipiirkonna laste teeninduseks liigub koolibuss. Planeeringualast ida pool, ca 2 km kaugusel, paikneb Kiili alev oma väljakujunenud infrastruktuuridega (kool, lasteaed, kaubandus- ja perearstikesus jne), lääne suunas ca 1,5 km kaugusel loodesuunas asub renoveeritud Sausti mõis. Lisaks Tallinnale kui suurimale tõmbekeskusele on töökohavõimalused Kiilis.

Planeeringuala lähipiirkonnas paiknevad hajutatult üksikelamud koos abihoonetega, haritavad põllumaad ning metsatukad. Kruntide suurused on erinevad 3000 m² – 7 hektarit. Hoonestus on suhteliselt ühtlase ilmega, valdavalt 1-2 korruselised kaldkatustega üksikelamud ning abihooned. Hoonestusviis on lahtine, ühel krundil reeglina üksikelamu ning üks kuni kolm abihoonet. Kasutatud viimistlusmaterjalidest domineerib puit, krohv ning silikaattellis. Katusekateteks on põhiliselt plekk ja eterniit. Planeeringualal olev elamu pärineb 1990-e aastate lõpust. Uus eluase rajada piisavale kaugusele naaberhoonestusest, vastavalt väljakujunenud ehituslaadile, piirkonnale omase lahtise hoonestusviisiga.

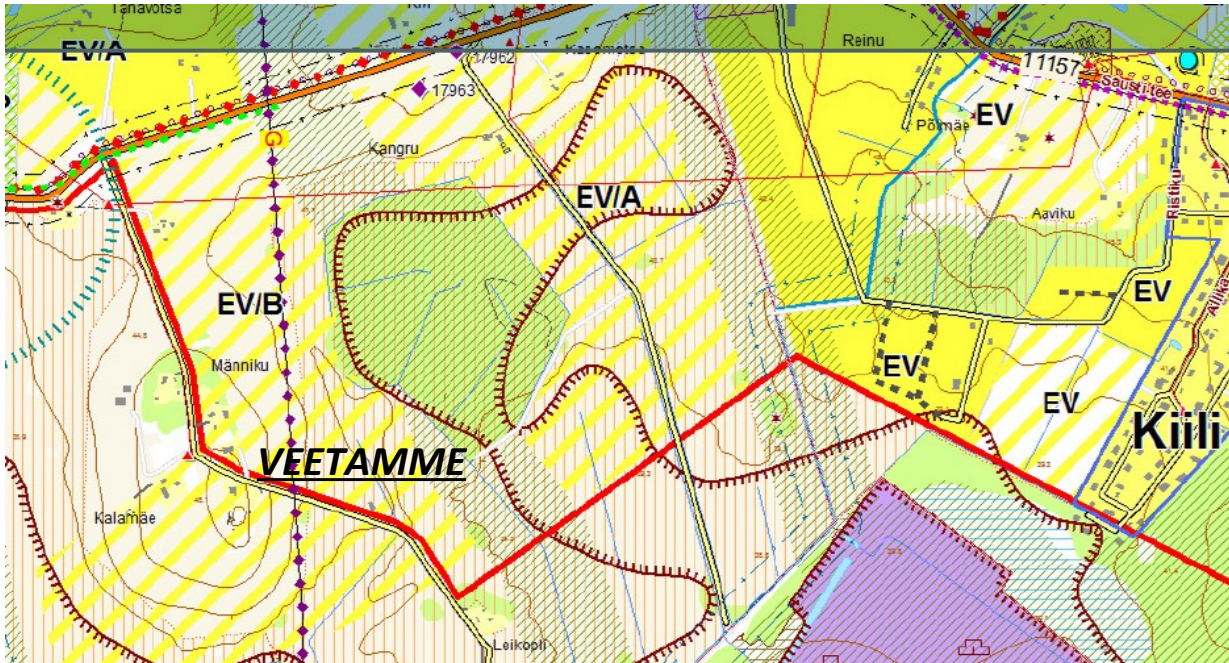
Planeeritava ala lähipiirkonnas paikneb üks kehtestatud detailplaneering (Uuesalu), üks kehtestamata detailplaneering (Kangru) ning üks ajutselt peatatud (Tedremäe).

Planeeritavale alale on väga hea juurdepääs olemasolevalt teelt. Seega käsitletaval alal on hea ühendus nii lähipiirkondadega kui ka Tallinnaga.

Lähtuvalt kontaktvõõnd analüüsist on planeeringuga kavandatav elamuala piirkonda sobiv ja ei ole vastuolus piirkonnas toimuvate teiste arendustegevustega.

5. PLANEERINGU KIRJELDUS

5.1 Vastavus üldplaneeringule



Väljavõte Kiili valla üldplaneeringust (kehtestatud 16.mai 2013 otsus nr. 26)

Veetamme kinnistu asub Kiili valla üldplaneeringuga määratud elumupiirkonnas. Üldplaneeringu järgi on tegemist hajaastuspiirkonnaga. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringu kohane, kuna ei näe ette maa-alal kehtiva üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmist planeerimiseseaduse mõistes ning on kooskõlas piirkonnas arengut suunavate planeeringute, kavade ja seadustega. Vastavalt Harju maakonna planeeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“ ei asu planeeringuala väärtusliku maastiku ega roheline võrgustiku alal. **Koostatav detailplaneering ei sisalda üldplaneeringut muutvat ettepanekut.**

5.2 Planeeritava maa-ala krundijaotus

Planeeritavale alale moodustatakse kolm uut krunti:

Pos 1- 6400 m², 100% elumumaa, olemasoleva hoonestusega

Pos 2- 10 000 m², 100% elumumaa, ette nähtud hoonestada üksikelamu ja abihoonega

Pos 3- 19200 m², 100% maatulundusmaa sihtotstarve säilib, hoonestamata.

5.3 Planeeritavate kruntide iseloomustus.

Põhijoonisel (joonis DP-03) on planeeritud krundile kantud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala, suurim lubatud hoonete arv krundil ning korruselisus ja kõrgus. Kohustuslik ehitusjoon puudub. Lubatud lahtine hoonestusviis. Ehitusõigusega lubatud hooned peavad paiknema hoonestusala sees. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva situatsiooni, nõuete ja kitsendustega. Krundil pos 1 paiknevad ilma eht koodita ehitised mis nähakse ette ehitusregistrisse kanda.

Planeeringus on näidatud maksimaalne hoonestusala, mille piires on lubatud ehitusõigusega määratud ehitisi rajada. Planeeritud hoonestusala on seotud ehitiste asukoha ning krundi piiridega. Vastavalt Kiili

Kiili vald Sausti küla Veetamme kinnistu detailplaneering

Üldplaneeringule tuleb jätta minimaalseks kauguseks naaberkrundi piirist vähemalt 4 meetrit, välja arvatud naaberkruntide omanike omavahelised kokkulepped ehitiste asendiplaanilisel paigutusel ning kui selle on kooskõlastanud tuleohutusjärelvalve.

Planeeritavatele kruntidele on määratud ehitusjoon Ehitusseadustiku kohane teekaitsevöönd (30 m äärmise sõiduraja teljest) ning ranna-või kalda ehituskeeluvöönd.

Hoonestusalasle ehitamisel tuleb järgida kujudest tingitud nõudeid. Hoonestusala ei tohi üle ulatuda ükski ehitise osa (sealhulgas ka trepp, trepi varikatus, rõdu, terrass, lodža, ärkel või katuseräästas). Väljaspool hoonestusala on lubatud ehitada tehnoõrke- ja rajatisi, teedevõrku ning haljastust. Kavandatud hoonete täpne lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

5.4 Kavandatavate kruntide ehitusõigus.

Vastavalt Kiili valla üldplaneeringule jääb planeeritav ala võimaliku arengualaga sihtotstarbega alale. Planeeritud ehitusõigus võimaldab ehitada kahekorruselise, kaldkatusega üksikelamu. Planeeritud elumumaa sihtotstarbega krundile on lubatud vajadusel juurde ehitada kuni 4,5 m kõrgune abihoone ja kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitis. Keelatud on hoonete (s.alla 20 m² ja alla 4,5 m² kõrguste ehitiste) püstitamine väljaspool hoonestusala. Käsitleva detailplaneeringu põhijoonisel on hoonete asukoht soovituslik. Projekteeritavad hooned peaksid olema lihtsa, traditsioonilise ja ümbritsevasse keskkonda sobiva arhitektuuri ning välisviimistlusega.

Krunt. Pos 1

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Veetamme
Krundi planeeritud suurus kokku m ²	6400
Hoonestusala suurus m ²	2100
Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	EP 100 %
Maa sihtotstarve ja osakaalu % (kat. liikide kaupa)	E 100%
Suurim ehitisealune pind m ²	300
Suurim suletud brutopind m ²	550
Suurim korruselisus	2
Suurim elamu kõrgu/abihoone m maapinnast	9/4.5m Abs.kõrgus elamul +57.00/ kõrvalhoonel +53.00
Suurim hoonete arv krundil elamu /abihoone	1/1
Vähim tulepüsivusklass	TP-3
Parkimiskohtade arv norm/Planeeritud	3/3

Enne 1995. aastat ehitatud olemasolevad hooned tuleb kanda ehitusregistrisse andmete esitamise teatise alusel. Hiljemalt aastaks 2020 peavad hooned olema kantud ehitusregistrisse.

Krunt pos 2

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Siidisaba
Krundi planeeritud suurus kokku m2	10000
Hoonestusala suurus m2	2200
Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	EP 100 %
Maa sihtotstarve ja osakaalu % (kat. liikide kaupa)	E 100%
Suurim ehitisealune pind m2	300
Suurim suletud brutopind m2	550
Suurim korruselisus	2
Suurim elamu /abihoone kõrgus m maapinnast	9/4.5 .abs. 50.0 (elamu) ;46.0 (abihoonel)
Suurim hoonete arv krundil elamu /abihoone	1/1
Vähim tulepüsivusklass	TP3
Parkimiskohtade arv norm/Planeeritud	3/3

Krunt Pos 3

Krundi aadress või aadressi ettepanek	Tuuletallaja
Krundi planeeritud suurus kokku m2	19200
Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	MP 100 %
Maa sihtotstarve ja osakaalu % (kat. liikide kaupa)	M 100%
Suurim ehitisealune pind m2	-

EE-üksikelamu maa (üksikelamu) MP-põllumajandusmaa

5.5 Krundi hoonestusala piiritlemine

Kruntide hoonestusala määramisel on lähtutud Ehitusseadustikust, Kiili Vallavolikogu 18.märtsi määrusest nr. 7 ``Tee kaitsevööndi laiuse määramine`` ning Siseministri 30.03.2017 määrusest nr. 17 ``Ehitisele esitatav tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele`` Vt. Joon DP-03 .

Planeeritud hoonestusalad suurusega: Pos. 1 Veetamme - 2100 m² ; Pos.2 Siidisaba – 2200 m²

5.6 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Pos 1- Pos 2

Katuse kalle ja tüüp	20-45°.Piirkonnale on iseloomulikud viilkatused , unkaakendega kelpkatused. Väiksemad katuseosad võivad olla madalama kaldega eluhoone põhimahu katusekaldest. Soovitat vältida suurte värvitoonide ja materjalide erinevust lähestikku asetsevate hoonete puhul. Katuseharja suund - vaba.
Lubatud välisviimistlusmaterjalid	Puit, krohv, tellis, silikaatkivi, looduslik kivi, betoon.
Keelatud välisviimistlusmaterjalid	Plekk, plastik ja imiteerivaid materjale.
Lubatud katusekate	Puit,kivi, plekk.Katusekattematerjalid vastavalt valitud katusekaldele.
Piirded	Teepoolsed piirdeaiaid on osaliselt läbipaistvad ning mitte kõrgemad kui 1,4 m. Kruntidevahelised piirdeaiaid võivad olla ka võrkpiirded, kõrgusega kuni 1,6 m ,soovituslikult rajada koos hekiga. Keelatud läbipaistmatute plankpiirete rajamine

Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitust ava ja üldtunnustatud ehituslike põhimõtete järgi. Need peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda tingimusest, et nende arhitektuur peab olema kõrgetasemeline, kaasaegne, keskkonda arhitektuurselt rikastav ning ohutu inimestele, varale ja keskkonnale. Viimistlusmaterjalide valikul kasutada vastupidavaid, kvaliteetseid ning keskkonda sobivaid materjale. Imiteerivate materjalide kasutamine välisviimistlusena ei ole lubatud.

Abihooned ja piirded peavad sobima elamu arhitektuuriga.

Arvestades kavandatava mahtu, puudub vajadus avaliku ruumile esitatava nõuete osas (tänavamööbel, tänavavalgustus, väikevormide kujundustingimused jne)

Olemasolevat hoonestuse lammutamist ja vajadust ümberehitamiseks ette ei nähta .

Ehitusloa taotluseks esitatav ehitusprojekt peab kajastama ehitisealust pinda , mis kantakse ehitisregistrisse. Väljavõte MTM määrusest 05.06.2015 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.

Kiili vald Sausti küla Veetamme kinnistu detailplaneering

(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 osade 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 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.

(7) Rajatisealune pind on rajatise ja maapealse osa ja maa-aluse osa projektsioon horisontaaltasapinnal

5.7 Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged hooned

-Kui hoone on ehitusaluse pinnaga kuni 20 m² 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 stiilselt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestatavalt.

-Ilma detailplaneeringuta või ehitusloata võib krundile rajad kuni kolm kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuur, saun, garaaz, varjualune vms)

-Keelatud on hoonete s.h ka alla 20 m² ja alla 5m kõrgete ehitiste püstitamine teekaitsevööndisse, ranna-või kalda ehituskeeluvööndisse ja väljaspool hoonestusala

-Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abhooned) kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised

5.8 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad.

üksiklamu

- abihoone

Maaüksuse koormusnäitajad : Pos 1 -kavandatud hoonestustihedus 0,08

Pos 2 -kavandatud hoonestustihedus 0,05

5.9 Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

-Hoonete eskiislahendus kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist vallaarhitektiga.

-Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

-Hoonete ruumide planeerimisel tagada insolatsiooninõuded vastavalt RT "Eluruumidele esitatavad nõuded 02.07.2015 ja EVS 894:2008/A2:2015 "Loomulik valgustus elu- ja büroorumideks" mis sätestavad, et eluruumi igal elu-töö ja magamistoal ning eraldi ruumis paikneval köögil, peab olema vähemalt üks lahtikäiv aken, mis annab võimaluse ruumide tuulutamiseks ning tagab neis piisava loomuliku valgustuse ning mille

kohaselt tuleks piisava loomuliku valguse saavutamiseks rakendada insolatsiooni kestuse nõudeid elamutes, koolieelsetes lasteasutustes ja õppeasutustes.

-Haljastusprojekt esitada koos hoone ehitusprojektiga

Nõuded ehitusprojekti tehnovõrkude osas:

-Ehitusprojekti koostamisel tuleb tehnovõrkude projekteerimisel taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt täiendavalt kooskõlastada vastavate tehnovõrkude valdajatega .

5.10 Teede maa-ala. Liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeritav maa-ala piirneb lõunast Luha-Salu teega, mille liikluskooormus on väga madal. Olemasolev juurdepääs Veetamme maaüksusele säilib. Juurdepääs planeeritavale elamukrundile on ette nähtud avaliku kasutusega kruusakattega Luha-Salu teelt . Päästeteenistuse juurdepääsuks peab olema tee vähemalt 3,5 m lai ja aastaringselt hooldatav. Põhijoonisel on näidatud soovituslik juurdepääs krundile. Planeeritud juurdepääsutee täpsem lahendus ja kattekonstruktsioon antakse järgmises staadiumis. Kergliikluse teed planeeritud ei ole kuna liikluskooormus on väga väike. Parkimine korraldatakse krundisisest. Kavandatud vastavalt *Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“* arvutustele, kus üksikelamu puhul on normatiivne parkimiskohtade arv 2-3.

Liikluskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid, aluseks on võetud äärelinna parkimisnormatiiv.

Pos. nr	Ehitise liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohti
1	eramu	Eramu 3	3
2	eramu	Eramu 3	3

Luha-Salu tee teekaitsevööndi laius äärmise sõiduraja teljest on 30 m.

Ehitusseadustiku järgi rajatakse tee äärde kaitsevöönd tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Vastavalt Ehitusseadustiku § 72 (kehtib 01.07.2015) teekaitsevööndis ei ole lubatud järgnevad tegevused::

- ehitada nähtavust piiravaid hooneid või rajatise ning rajada istandikku, ehitada kiirendus- või aeglustusrada, peale- või mahasõiduteed, alalist või ajutist müügipunkti või muud teeninduskohta,
- takistada jalakäijate liiklemist neid häiriva tegevusega,
- paigaldada valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit,
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust,
- kaevandada maavara ja maa-ainest,
- teha metsa uuendamiseks lageraiet,
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandus- või muud teehoiuvälist tööd.

2) Kinnisaja omanik peab võimaldama paigaldada tee kitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetökkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed kui nimetud tegevus ei takist juurdepäsu kinnisasjale.

3) Ümbersõite rajada ja ehitada ning nende korrashoiuks teist kinnisasja kasutada saab ainult lepingulisel alusel. Lepingut ei pea sõlmima avarii või loodusõnnetuse korral. Kinnisasja omanikule tuleb hüvitada kinnisasja ajutise kasutamise kaaskahju.

5.11 TEHNOVÕRKUDE JA RAJATISTE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

5.11.1 Elektri ja sidevarustus.Välis-ja tänavavalgustus

Elektrienergiaga varustus nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 236047. Tarbja varustamine elektrienergiaga nähakse ette Kalamäe alajaama toitele. Hoone toiteks on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinid. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Elektrikaablite täpne asukoht ja ühendused hoonetega täpsustatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Liitumiskilp peab jääma väljaspool krundi piiret vabaks teenindamiseks vt. joon DP03

Sidevarustus tagada mobiilside baasil.

Välisvalgustus lahendatakse lokaalselt, kinnistusesiselt, krundi omaniku poolt. Tänavavalgustust ette ei nähta

5.11.2 Soojusvarustus.Energiaõhususe miinimumnõuded

Soojavarustus tagatakse lokaalse küttesüsteemi baasil. Õhk-õhk, õhk-vesi, kaminaküte vms baasil. Soovitav projekteerida madala elektritarbimisega hooned. Keskkonna vähema saastumise eesmärgil ei ole lubatud kasutada kivisütt ega muid rohkelt tahmavaid kütuseid. Samuti on võimalus kasutada alternatiivseid energiaallikaid nagu näiteks passiivse päikesekütte paneelid vms.

Maaküte on lubatud horisontaalse kontuurtorustikuga.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiaõhususest. Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrusega nr 55 "Hoone energiaõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi nullenergiahoone, energiaõhususele.

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimis järel vastama energiaõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimub ehitusloa alusel, peab ehitus vastama loa andmise ajal kehtinud energiaõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiaõhususe miinimumnõuete täitmine. Soojavarustuse projekt esitatakse eraldi ehitusprojekt koostamise käigus

5.11.3 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeritaval alal ja lähiümbruses puudub ühisveevarustus. Projekteeritava hoone veevarustus lahendatakse rajatava puurkaevuga, millest hooneni rajatakse veetorustik. Kuna kinnistu veekasutus jääb ööpäevas maksimaalselt 1-3 m³ juurde, on planeeritud vähendada kaitsevööndit R=10m. Veehaardesanitaarkaitsealal rakendatakse "Veeseaduses" ja "Looduskaitseaduses" sätestatud kitsendusi, majandustegevuse kitsenduste täitmise eest sanitaarkaitsealala vastutab veehaarde omanik (valdaja) Kui vett soovitakse võtta põhjaveekihi rohkem kui 5 m³ ööpäevas, tuleb vormistada vee-erikasutusluba. "Veeseaduse" § Kaevuvee kvaliteet peab vastama kehtivatele joogivee kvaliteedinõuetele. Vee tarbimise normid vastavalt ET-1 1001-0193. Veetorustikena kasutada plastmassist PE PN10 torusid, mille paigaldussügavus planeeritud krundil on vähemalt 1,2 maapinnast. Veekaev projekteeritakse ja ehitatakse vastavat litsentsi omava ettevõtte poolt. Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud "Eesti põhjavee kaitstud kaart" andmetel asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas

Olemasoleva hoone veevarustus toimib olemasolevast salvkaevust, mille ümber hoida 10 m ulatuses hooldeala.

Piirkonnas puudub ühiskanaliseerimine. Käesolev planeering näeb ette tekkivate reovete suunamise krundile paigaldatavasse nõuetekohasesse kogumismahutisse mille kuja on vähemalt 5 m. Mahuti paigaldamisel tuleb juhendada Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.a.määrusest nr, 171`Kanaliseerimise ehitiste veekaitse nõuded`.

Mahutite tühistamine peab toimuma tegevusluba omava firma poolt, kellega tuleb sõlmida vastav leping.

Kogumismahuti paigaldus krundil peab tagama mahutit teenindavale sõidukile ligipääsu .

Hoonete projekti koostamisel esitatakse iga rajatava hoone heitvete kogumise lahendus.

Projekteerimisel lähtuda:

--Vabariigi Valitsuse 16.mai 2001.määrus nr. 171 ``Kanaliseerimise ehitiste veekaitse nõuded``

Puurkaevude ja heitvete käitlemise süsteemide kujad ja hooldusalad on kantud detailplaneeringu Põhijoonisele DP03, mis ei ulatu kruntide piiridest väljapoole ega ei tekita piiranguid naaberkiinnistutele.

5.11.4 Vertikaalplaneerimine, sadememevesi, дренаaz. Maaparandussüsteem

Vertikaalplaneerimisel tuleb planeeritava maa-alal järgida olemasoleva maapinna reljeefi, mis antud krundi puhul langeb läänest ida suunas. Planeeritava Siidisaba krundi hoonete ümbrus ja planeeritud parkimiskohad projekteeritakse hoonestuse ehitusprojekti koosseisus. Täpsed kõrgusmärgid antakse koostatavate projektjoonistega.

Ehitustööde käigus võib sõltuvalt kaevetööde sügavusest, ilmatütingimusest ja kasutatavast tehnoloogiast tekkida ehitusalale liigsademeveet. Kogunev liigvesi juhitakse kallete andmisega hoonest eemale haljasalale. Kuna kaevetööde maht ei ole väga suur siis eeldatavad liigsademevee kogused on suhteliselt väikesed ja nende eemaldamine lahendatakse tööde käigus.

Lähim veekogu on krundi idapiiril paiknev veekaitseeline eelvoolukraav (Sauti (k-1,kl,k-10 kuni 10 km² valgalaga).Kui sademeveet planeeritakse juhtida kraavi, peab olema tagatud Vabariigi valitsuse 29.11.2012 määrus nr. 99 ``Reovee puhastamise nng heit-ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavd nõuded, heit-ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning heit-ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavd nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise meetmed`` ning Veeseaduse § 8 lg 2 p4 kehtestatud nõuded. Nõuetekohasel vee suunamisel ei ole kavandatava tegevusega seotust tulenev mõju oluliselt negatiivne. Juhul, kui sademevesi kogutakse ja juhitakse kraavi toruga, on selleks vaja taotleda vee erikasutusluba,vastavalt Veeseaduse §8 lg. 2 p. 4.

Kuivenduskraavide rajamisel võtta soovituslikeks mõõtmeteks kraavi sügavus 0,5 -1,0, kraavi nõlvus minimaalselt 1:1 ja laius 1-2 m. Pos. 3 (Tuuletallaja) krundile on planeeritud rajada tiik, nii atarktiivsuse lisamiseks kui ka ümbriseva rohuma pinnase kuivendamiseks. Kiili valla üldplaneeringus ei ole seatud piiranguid maatulundusmaale tiikide rajamiseks.

Planeeritav maaalale projekteerimise käigus jälgida olemasolevat maapinna reljeefi. Kruntide maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse teede ja hoonete ehitusprojekti. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkatastriüksustele. Maapinna tõstmine naaberkrundi piiril naabri kirjaliku eelkooskõlastusega keelatud.Vertikaalplaneerimisega mullatööd on nähtud kavandatavate hoonete ümbruses, juurdepääsu tee ning parkimise ulatuses. Kasvupinnas eemaldada tee alt ning asendades selle kruusa ja dreniivaga.

Sademeveet ei tohi juhtida kõrvalmaantee teemaale.

Kui planeeringu alal pinnavee äravool pole ajuti tagatud tuleb teede külgnavee alade piki- ja põikplaneerimisega ning kraavimisega (vajadusel) niiskustingimusi parandada.

Maaparandushoiuala piiranguvõndis juhendub maaomanik oma tegevuses Maaparandusseaduse § 12,45-§ 48 ja 65 sätetest ja kohustustest. Uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi, olemasoleva kuivendussüsteemi drenaaži nii planeeritava kui ka naaberkrundi alal, vaid see korrastada ja taastada. Vajadusel rajada pos. 2 krundi liigvee põhjakülge äravooluga kraav. Krundile pos. 3 on planeeritud rajada väike tiik vastavalt Ehitusseadustikus esitatud nõuetele. Alal tuleb tagada

maaparendussüsteemide toimimine. Vajadusel tuleb olemasolevad (või purunenud) torud tõsta nii, et süsteemi toimimine säiliks. **Oluline on planeeringualale rajatud drenaažtorustikuvõrk, mis esitab kitsenduse drenaažtorude säilitamise suhtes, kindlustamaks normaalse kuivendusrežiimi tagamise mitte üksnes planeeringualal vaid ka ümbruskonnas paiknevatel kinnistutel.** Kui planeeringuga kavandatakse tegevus, mis rikuvad kuivendussüsteemide toimimist või khjustavad neid, tuleb taastada lõhutud süsteemid või projekteerida uued. Projekteerimine ja ehitamine peab toimuma enne uutele hoonetele ehitusloa väljastamist

5.12 HALJASTUS JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

5.12.1 Haljastus ja heakord

Planeeritud krundi omani peavad oma tegevuses lähtuma ning kinni pidama Kiili valla heakorraeeskirjadest.

Krundi igakordne omanik on kohustatud hooldama krundil asuvat kõrg- ja madalhaljastust, et säilitada visuaalselt meeldiv vaade. Ehitus- ja rajamistöodel on soovitatav kasutada suures ulatuses kohalikku pinnast. Planeeringuala maapinnakõrgust ei planeerita muuta, krundil tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev reljeef. Olemasolev kõrghaljastus kuulub säilitamisele. Haljasriba rajamisel tee äärde tuleks arvestada, et taimed oleksid vastupidavad sooladele, talvisele lumesahkamisel tekkivale lumekoormusele ning kergetele mehaanilistele vigastustele. Pärast elamukrundi hoonestamist tuleb ehitistest vabad pinnad katta tallamist taluva muruga. Aeda on soovituslik istutada ilupuid ja-põõsaid ning lillepeenraid. Detailsem elamukrundi kõrg- ja madalhaljastus esitatakse ehitusprojekti koostamise käigus. Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutavate puude ja ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele. Istutatav kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Istutatavad põõsad peavad vastama kvaliteedinõuetele. Istikud peavad olema liigiehtsad, istikute kõrgus, laius ja võrsekasv peavad olema liigitüüpilised. Istikutel ei tohi olla ohtlikke ja karantiinseid haigusi ega kahjureid, kuivanud oksa, ega oksatüükaid, rebendeid, murdumisi ega muid vigastusi, kuivamistunnuseid. Istikud peavad olema nii terved ja tugevad, et nende edasine normaalne kasvamine oleks tagatud. Samuti peavad nad olema liigiomaselt kujundatud.

5.12.2 Piirded

Krundi piirile piirde ehitamine ei ole kohustuslik. Arvestades krundi suurust on soovitatav piirdeaed rajada vaid õueala piiramiseks. Krundile rajatavate teepoolsete piirete maksimaalne lubatud kõrgus on kuni 1,4 m, krundivahelised piirded võivad olla ka võrkpiirded kõrgusega kuni 1,6 m. Piirded peavad olema läbipaistvad või kasutada võrkaia lahendusi koos hekkide mahuga, kusjuures omanik peab tagama, et heki kõrgus vastaks samuti lubatud piirde kõrgusele. Jalg- ja sõiduvärvade kujunduses võib kasutada müürifragmente vastavalt hoonete ehitusprojekti esitatud lahendusele. Kruntide piirete rajamisel tuleb arvestada krundi piiri vahetus läheduses asuva kraavi. Kraavi hooldamiseks tuleb jätta kraavidele vaba juurdepääs, minimaalselt 2 m laiune ala kraavi servast. Krundile rajatavad piirded peavad tüübilt ja värvitooni(de)lt sobima ümbritseva keskkonnaga, hoonete tüübi, värvitooni(de)ga ja välisviimistlusmaterjalidega. Väljaspool krundi piire piirdeaedu rajada ei tohi. Piirded lahendatakse ehitusprojektiga

5.12.3 Jäätmekäitlus

Prügikäitlemine tuleb korraldada vastavalt *jäätmeseadusele* ning *Kiili valla jäätmehoolduseeskirjale*. Kõik hoonete ehitamise ja kasutamise käigus tekkinud jäätmed on ette nähtud koguda ning ära viia vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Olmejäätmete äravedu võib teostada vastavat tegevusluba omav ettevõtte. Jäätmed tuleb ladustada vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada kinnistu piires sissepääsu lähedale, et oleks tagatud jäätmekäitlejate vaba juurdepääs konteinerile. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 meetri kaugusel, kui naaberkinnistu omanikud ei lepi kokku teisiti. Kogumismahuti asukoht krundil määratakse edasise projekteerimise käigus. Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteinerisse, mis paigutatakse krundi sissesõidutee lähedusse. Soovitavalt varjata prügikonteinerid haljastuse või variseinaga. Konteinerite täpsem asukoht esitatakse ehitusprojekti käigus. Olemisjäätmete veo haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

5.13 Keskkonnakaitse tingimused detailplaneeringuga kavandatava elluviimiseks

Planeerimisseaduse § 126 lg 1 p. 12 kohaselt on üheks detailplaneeringu ülesandeks keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Kiili Vallavalitsuse poolt koostatud keskkonnamõju strateegilise hinnangu eelhinnangus on kaalutud planeeritava tegevusega kaasnevaid mõjusid, nende suurust ja olulisust, hindamaks tegevuskoha keskkonnataluvust, plaanitud tegevuse mõju looduskeskkonnale, inimese tervisele ja varale. Vastavalt detailplaneeringuga kavandatud tegevuse ruumilise ulatuse eelhinnangule, ei ole

kavandatu oluliselt negatiivne ja ei ületa keskkonna vastupanu ja taastumisvõimet. Lähtudes detailplaneeringu ala ja lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ja sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonna mõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamises piisavaid leevendusmeetmeid.

Detailplaneeringu alal ega lähiümbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitstud loodusobjekte.

Minimaalsel määral tekib valgustusest valgusreostust. Valguse võimaliku negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega õuelale.

Vibratsiooni ning vähest õhureostust ning suuremat jäätmete kogust võib esineda ehitustegevuse käigus. Kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel jälgitakse kehtestatud nõudeid, ei teki ka keskkonnaseisundi kahjustust. Planeeringu lahenduses kavandatud tegevuse ellurakendamine ei põhjusta olulist mõju ümbritsevale keskkonnale.

Ajutist ebamugavust (müra, tolm, ehitusmaterjalide vedu jms) võib kaasa tuua hoonete, tee ja tehnovõrkude ehitamine. Kõik ehitustööd peavad toimuma ehitusprojektide alusel. Tööde ajal tuleb kinni pidada ja jälgida kehtivaid tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitsenõuetest ning headest tavadest. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeritava ehitusalaga.

Detailplaneeringuga kavandatud elukeskond põhjaveele ega pinnasele reostusohu ei kujuta, kuna planeeritavad majandusreoveed juhitakse kogumismahutitesse ning kruntide sademeveed immutatakse omal krundil.

Vastavalt sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrusest nr. 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" puuduvad planeeritaval alal võimalikud liiklusest põhjustatud häiringud ning ebatõenäoline vibratsiooni esinemine hoonete asukoha ulatuses

Ehitusjäätmel peab sorteerida. Eraldi tuleb koguda puit, must ja värviline metall, mineraalsed jäätmel(betoon, kivid, tellised jms) ning anda üle taaskasutamiseks jäätmeluba omavale juriidilisele isikule. Olmejäätmete kogumiseks tuleb paigaldada kogumismahutid. Soovituslik on prügikonteinerite paik ümbritseda piirdega või varikatusel. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

Majandustegevusest tekkivaid jäätmel tuleb käsitleda olmejäätmetest eraldi. Tekkivad jäätmel tuleb anda üle jäätmeluba omavatele ettevõtetele ning tagada vaba juurdepääs konteineritele.

Jäätmete käitlemine korraldatakse vastavalt Kiili vallas kehtivale jäätmelhoolduseeskirjale.

Tekkivad olmejäätmel tuleb käitleda lähtuvalt jäätmelseadusest ja Kiili valla jäätmelhoolduseeskirjast.

5.14 Tuleohutuse tagamine

Hoonete projekteerimisel lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrus nr.17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele" TP-3 tuleohutus klassi kuuluvate ehitistevaheline minimaalne tuleohutusküla on 8 m ja planeeringuga on see tagatud.

Tuletõrje veevarustus peab olema tagatud vastavalt EVS 812-6:2012 nõuetele. Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus. Tegemist hajaastusega piirkonnaga. Hoonestuse vaheline küla min 40 meetrit. Lähim tuletõrjehüdrant asub Reinu teel ca 1 km kaugusel.vt. Situatsiooniskeem. Vajalik kustusvesi Q =10 l/s 3tunni jooksul.

Päästetööde tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ette nähtud päästevahenditega. Juurdepääsutee laius min 3.5 m. Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab tulekaitse norme. Maksimaalne kõrgus 9 m maapinnast. Suurim korruselisus on 2. Hooned varustatakse suitsuanduritega.

Uute hoonete projekteerimisel ja olemasoleva hoone võimalikul rekonstrueerimisel kuulub projekt enne ehituse algust kooskõlastatada Päästeameti Põhja Päästkeskusega.

5.15 Maakasutust kitsendavad tingimused ja servituutide vajadus

Pos 1 (Veetamme)

-0,4 kV õhuliin. Paigaldise kaitsevöönd 2m mõlemal pool õhuliini telge. Elektripaigaldise servituudivajadusega ala võrgu valdaja (Elektrilevi OÜ) kasuks.

-Ol. olev salvkaev . Sanitaarkaitseala 10 m kaevust

-Ol.olev kogumiskaev. Sanitaarkaitseala 5 m kaevust

- Luha-Salu tee. Teekaitsevöönd -30 m sõidutee äärmise sõiduraja teljest

Pos 2 (Siidisaba)

- 0,4 kV kaabelliin.Paigaldise kaitsevöönd 1 m mõlemal pool äärmisest kaablist. Elektripaigaldise servituudivajadusega ala võrgu valdaja (Elektrilevi OÜ) kasuks.

-jaotuskilp. Kaitsevööndi ulatus 2 m kaugusele ümber seadme)

-puurkaevu sanitaarkaitseala 10 m kaevust

2.Ranna või kalda piiranguvöönd-50 maaparandussüsteemi eesvoolukraavist. Looduskaitseadus §31,§ 37.

3.Ranna või kalda ehituskeeluvöönd – 25 maaparandussüsteemi eesvoolukraavist. Looduskaitseadus §38.

4.Elektripaigaldise kaitsevöönd -2 m mõlemal pool õhuliini telge, 1 m mõlemale poole äärmisest kaablist. Elektripaigaldise servituudivajadusega ala võrgu valdaja kasuks.

5. Maaparandushoiuala. Looduskaitseadus § 33.

6.Luha-Salu tee teekaitsevöönd-30 m sõidutee äärmise sõiduraja teljest

Krunt Pos 3

1. Vireši-Tallinna maagaasi ülekandetorustik DN700 PN55. Kaitsevöönd D-kategooria gaasipaigaldiste üle 500 mm läbimõõduga torustiku korral 10 meetrit kummalegi poole gaasitrassi. Servituudivajadusega maaala trassi valdaja (AS Elering) kasuks. Ehituskeeluvöönd 32 m mõlemale poole gaasitorustiku teljest

2. Andmesideehituse kaitsevöönd -1 m mõlemal pool siderajatist,servituudi vajadus trassi valdaja kasuks

3. Maaparanduse hoiuala

4. Luha-Salu teekaitsevöönd -30 m sõidutee äärmise sõiduraja teljest

Kruntide kasutusõiguste kitsendused:

a)Tehnovõrkude ja tehnorajatiste rajamisel kehtivad Asjaõiguse § 158 sätted.

b) Ehitise kaitsevööndis, tegevused tee kaitsevööndis ja tee kaitsevööndi maa kinnsasja omaniku kohustused on reguleeritud Ehitusseadustiku §70 ja §72 alusel.

c) Maa kasutaja peab kinni pidama krunte läbivate tehnovõrkude kaitse-eeskirjadest ja võimaldama tehnovõrkude omanikele juurdepääsu võimalused võrkude hooldamiseks.

d) Ehitiste ja mahuliste rajatiste lahenduse ja kujunduse projekteerimisel tuleb lähtuda Ehitusseadustikust, projekteerimis-ja tuleohutusnõuetest.

Elektrivõrgu ja sidevõrgu kaitsevööndeid ning nendega seotud kitsendi reguleerib Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavd nõuded:

Vastavalt *elektriohutusseadusele* § 12 lg 2 on elektripaigaldise kaitsevööndis keelatud:

Kiili vald Sausti küla Veetamme kinnistu detailplaneering

○ Tõkestada juurdepääsu elektripaigaldisele, põhjustada oma tegevusega elektripaigaldise saastamist ja korrosiooni ning tekitada muul viisil olukorda, mis võib ohustada inimest, vara või keskkonda, samuti korraldada kõrgepingepaigaldise õhuliini kaitsevööndis massiüritusi.

Elektriohutusseaduse § 12 lg 3 kohaselt on elektripaigaldise omaniku loata keelatud:

○ elektripaigaldise kaitsevööndis ehitada, sealhulgas ehitada tanklat, ladustada jäätmeid, materjale ja aineid, teha mistahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis- ja maaparandustöid, teha tuld, istutada ning langetada puid;

○ õhuliinide kaitsevööndis sõita masinate ja mehhanismidega, mille üldkõrgus maapinnast koos veosega või ilma selleta on üle 4,5 meetri;

○ maakaabelliinide kaitsevööndis töötada löökmehhanismidega, tasandada pinnast, teha mullatöid sügavamal kui 0,3 meetrit, küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit ning ladustada ja teisaldada raskusi.

e) planeeritava Siidisaba(pos.2) krundi haljastamisel lähtuda Riigikogu poolt 22. jaauar 2003 vastu võetud Maaparandusseadusest ja Põlluministri 25.juuli 2003 .a. Kehtestatud määrusest nr. 75 Maaparandustöödele esitatavd nõuded.

Maaparandushoiuala piiranguvööndis juhindub maaomanik oma tegevuses Maaparandusseaduse § 12,45-§ 48 ja 65 sätetest ja kohustustest

f) Planeeringuala (Pos. 3) läbib AS Eleringile kuuluv Vireši-Tallinn DN700 PN55 maagaasi ülekandetorustik, suurim lubatud töö rõhk 55 bar, koos selle andmesidekaabliga.

Planeeringu koostamisel ja elluviimisel tuleb arvestada alljärgnevat:

- Torustiku kaitsmiseks ja nende kasutuskindluse ning ohutuse tagamiseks on Ehitusseadustiku §70 (1) ja (2) alusel sätestatud **Gaasitorustiku kaitsevöönd**, kus ohutuse tagamise vajadusest lähtudes kitsendatakse kinnisasja kasutamist. Kooskõlas Ehitusseadustiku §70 (2) ja (3) sätetega peab Gaasitorustiku kaitsevööndis hoiduma tegevustest, mis võivad kahjustada rajatise, sh. ei tohi ehitada ehitise, va Gaasitorustiku omaniku Eleringi poolt kooskõlastatud ehitised.

- . Vabariigi Majandus- ja taristuministri 25.06.2015.a määrusega nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ (edaspidi: Määrus) on kehtestatud gaasitorustike kaitsevööndite ulatused. Määruse § 13 p 5 kohaselt on gaasitorustiku maa peale ja maa alla paigaldamisel kaitsevööndi ulatus D-kategooria gaasipaigaldise nimiläbimõõduga ≥ 500 mm torustiku korral torustiku keskjoonest 10 meetrit. Kaabli kaitsevööndi ulatus on 2 m mõõdetuna kaablist.

- Gaasitorustiku ja selle kaitsevööndi lõikumisel Veetamme kinnistu planeeringualaga tuleb arvestada asjaoluga, et kinnisasja omanikul lasub Gaasitorustiku kui tehnorajatise suhtes tulumiskohustus ning Eleringil kui Gaasitorustiku omanikul on Seadme ohutuse seadusest § 4 sättega määratud kohustus Gaasitorustikust tuleneva ohutuse tagamiseks inimesele, varale ja keskkonnale.

- Planeeringus tuleb arvestada, et isikliku kasutusõiguse (IKÕ) realiseerimiseks peab Eleringi hoolduspersonalile olema tagatud alaline juurdepääs Gaasitorustiku kaitsevööndile hooldus-, mõõdistus- ning avariiremonditööde läbiviimiseks. Seetõttu on torustikule vaba juurdepääsuks Gaasitorustiku kaitsevööndi ulatuses rangelt keelatud kaitsevööndi ala aiaga piiramine. Samuti pole lubatud Gaasitorustiku kaitsevööndisse planeerida pikisuunalisi teid ja kergliiklusteid ning kõrvalisi tehnorajatisi.

- Planeeringualas Gaasitorustiku kaitsevööndiga ristuvate teede ja tehnovõrkude projekteerimine toimub Eleringi poolt väljastavate tehniliste tingimuste kohaselt.

- Planeeringul tuleb rakendada inimeste elu ja tervise ohutuse tagamiseks Eesti Vabariigi standardi EVS 884:2017 alusel arvutatud **Gaasitorustiku ehituskeeluvöönd** elamutest ja majutus-, tootlustus-, kaubandus-, teenindus- või muudest avalikest hoonetest.

-Kaugus torustiku lähimast osast hooneni kus võivad asuda inimesed, peab olema piisav selleks, et kaitsta nende tervist ja elu gaasiseadmete tekitatud müra, vibratsiooni, õhusaaste ja lõhnade eest nng torustiku avarii korral .Torustiku ohutuskaja hoonetest, kui see torustik ei varusta gaasiga neid hooneid arvutatakse järgmise valemiga: $A = 15 \cdot D \cdot D_p \cdot f_0$ (asukohaklass 1)

Arvutuslik ehituskeeluvöönd Veetamme (katastritunnus:24504:003:0009) kinnistut läbivast Gaasitorustikust on 32 m

5.16 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste koostamisel on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002. ``Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine`` 29.november 2002.a

Nimetatud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi nii linna- kui ka maapiirkondadele. Planeeringuga on võimalik anda soovitusi edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Vajalik on nii valla kui ka elanike enda initsiatiiv.

Detailplaneeringut koostades on arvestatud järgmiste kuritegevust vähendavate meetmetega:

- planeeritavate hoonete ning piirkonna hea nähtavus, pimedal ajal valgustatus (liikumisele regeerivad valgustused) ja jälgitavus,
- selgesti eristatava ning konkreetset määratud juurdepääsutee rajamine elamuni,
- territoriaalsus (krundi selge eristamine ja piiramine),
- hooned oleksid varustatud tulekahju- ja valvesignalisatsiooniga
- ehitamisel kasutatakse kvaliteetseid ja vastupidavaid ehitusmaterjale.

6. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE VÕIMALUSED

Üldjuhul toimub kogu detailplaneeringu realiseerimisega seotud tegevus huvitatud isiku initsiatiivil ja finantseerimisel, kui ei ole kokku lepitud teisiti. Huvitatud osapoolena mõeldakse üldjuhul planeeringualal paikneva katastriüksuse omanikku

Käesolev detailplaneering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu rakendamisega ei tohi põhjustada kahjusid kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatavad ehitised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik, kelle krundilt kahju põhjustav tegevus lähtub. Planeeringu rakendamisest tulenevad võimalikud kahjud kuuluvad hüvitamisele vastavalt *Asjaõigusseadusele*.

Antud detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

6.1 Teekaitse nõuded planeeringu elluviimisel

-Kõik maantee kaistevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks

-Kiili Vallavalitsus osaleb maantee ümberehituses ja pojekteerimises ja ehituses huvitatud isikuga sõlmitud kokkuleppe alusel, milles huvitatud isik kohustub korraldama ja finantseerima planeeringuala juurdepääsutee uue ristumiskoha ja sellega seotud tehnovõrkude ja rajatiste projekteerimise ja ehitusega seotud kulud.

6.2 Detailplaneeringus kavandatud tööde järjekord

- 1)Planeeritava maaüksuse maakorralduslik jagamine peale detailplaneeringu kehtestamist
- 2)Seada kinnistut läbivatele tehnovõrkudele servituudid ja tehnovõrkude koridorid tehnovõrkude valdajate kasuks
- 3)Krundi hoonestuse ehitusprojekti koostamine(s.h juurdepääsuteed ja tehnovõrgud, asukohtade lahendamine) ja kooskõlastamine
- 4)Vajalike kommunikatsioonide ja juurdepääsutee rajamine. Võimalikul nähtavust piiravad takistused(istandik,puud,vms) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes loa väljastamist
- 5)Hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine kohalikult omavalitsuselt
- 6)Hoonestuse püstitamine
- 7)Ehitise kasutamist lubavate taotlemine kohalikult omavalitsuselt
- 8)Haljastus-ja heakorratööd lahendatakse projekteerimis-ja ehitustööde käigus

6.3 Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused

-Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ja detailplaneeringut ei ole asutud ellu viima;

-Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda

6.4 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 (k.a haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

7 .VASTAVUS DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALGATAMISE KORRALDUSELE

Käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt Kiili Vallavalitsuse 22.sept.2009 korraldusele nr. 498 Veetamme kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamisele ning Kiili Vallavalitsuse poolt 16.12.2016 kooskõlastatud Veetamme detailplaneeringu eskiisprojektile.

Koostas: T. Lepasaar