

# VIIRPUU TN 1 JA VIIRPUU TN 3 DETAILPLANEERING



ASUKOHT: HARJU MAAKOND, KIILI VALD, KANGRU ALEVIK

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA ja

TELLIJA:

Kiili Vallavalitsus

Nabala tee 2a, Kiili alev, Kiili vald, 75401

E-mail: [info@kiilivald.ee](mailto:info@kiilivald.ee)

Tel: 6790260



PLANEERINGU planID DP0314

TÖÖ NR.: HDP-01/2018

DP KOOSTAJA:

HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs

Address: Sõpruse pst 218-13, Tallinn

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7

E-mail: [taimi.kirs@gmail.com](mailto:taimi.kirs@gmail.com)

Tel: +372 5203279

*/digitaalselt allkirjastatud/*



HUVITATUD ISIKUD: Polaria Kinnisvara OÜ juhatuse liige Erki Vall  
Tuuliku tee 4, Kristiine linnaosa, Tallinn 10621

E-mail: [erkivall@gmail.com](mailto:erkivall@gmail.com)

Tel: +372 53416838

ja

Tormi Tuvi

Viirpuu tn 3, Kangru alevik, Kiili vald

E-mail: [tormi@raidkivi.ee](mailto:tormi@raidkivi.ee)

Tel: +372 50 46966

*/digitaalselt allkirjastatud/*

## I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	3
2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA	4-8
4. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS	9-10
5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED	10
6. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD	11
6.1. Asukoht	11
6.2. Pinnas	11-12
6.3. Reljeef ja haljastus	12
6.4. Hoonestus	12-13
6.5. Teed	13
6.6. Tehnovõrgud	13
6.7. Kehtivad piirangud	13-15
7. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	15
7.1. Üldised põhimõtted	16-20
7.2. Vertikaalplaneering ja sademevesi	21
7.3. Inseneritehniline lahendus	21
7.3.1. Veevarustus	21
7.3.2. Kanalisatsioon	21
7.3.3. Tuletõrjevee varustus ja tuleohutusnõuded	22
7.3.4. Elektrivarustus	22
7.3.5. Gaasivarustus	23
7.3.6. Soojavarustus	23-24
7.3.7. Teed ja parkimine	24-25
7.4. LIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE	25-32
7.5. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD	33-34
8. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED	34-35
9. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	35
10. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED	35-37
11. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	37
12. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD	37

## II DETAILPLANEERINGU JOONISED

Viirpuu tn 1 ja Viirpuu tn 3 DP\_Joonis\_1\_Situatsiooni plaan\_A4

Viirpuu tn 1 ja Viirpuu tn 3 DP\_Joonis\_2\_Kontaktvööndi plaan\_A3

Viirpuu tn 1 ja Viirpuu tn 3 DP\_Joonis\_3\_Tugiplaan\_810x440

Viirpuu tn 1 ja Viirpuu tn 3 DP\_Joonis\_4\_Põhijoonis-tehnovõrkudega\_960x520

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

### 1. Kehtivad õigusaktid:

- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Kiili valla üldplaneering (kehtestatud Kiili Vallavolikogu pool 16.05.2013 otsusega nr 26);
- Kiili valla detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu koostamise ning vormistamise nõuded (Kiili Vallavalitsus 01.03.2016 korraldus nr 1);
- 21.03.2019.a. Kiili Vallavolikogu otsus nr 8 „Kangru alevikus Viirpuu tn 1 ja Viirpuu tn 3 detailplaneeringu koostamise algatamine“;
- 21.03.2019.a. Kiili Vallavolikogu otsus nr 8 Lisa 4 „Keskkonnamõju strateegiline eelhindamine keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse väljaselgitamiseks Kiili vallas Kangru alevikus Viirpuu tn 1 ja 3 detailplaneeringu osas“;
- HARJU MAAKONNAPLANEERING 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#));
- Harju maakonnaplaneeringu „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukoha määramine“ (kehtestatud Riigihalduse ministeri 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41).

### 1. Arengukavad ja -strateegiad:

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

### 2. Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud:

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

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

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

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

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

### 7. Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused:

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

### 8. Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt:

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

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

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

### 10. Eesti standardid:

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

## 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

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

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

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

**Detailplaneeringu eesmärgiks** on Viirpuu tn 1 katastriüksuse (katastritunnus 30401:001:2238) jagamine neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning piiride muudatus Viirpuu tn 3 katastriüksuse (katastritunnus 30401:001:0423) vahel, et moodustataks Viirpuu tn 3 elamumaa sihtotstarbega krunt oleks maakorralduslikult otstarbekama maakasutusega. Detailplaneeringuga moodustatakse 2 korterelamu krunti ja 3 üksikelamu krunti. Korterelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekoruselise korterelamu kõrgusega kuni 9,0m, maksimaalne korterite arv ühes korterelamus on 10 (pos.1) ja 8 (pos. 2) ning korterelamukrundi koormusindeks peab olema suurem kui 400m<sup>2</sup>/korter. Korterelamute puhul arvestatakse minimaalselt 2 parkimiskohta 1 korteri kohta. Üksikelamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekoruselise elamu kõrgusega kuni 9,0m ja ühe abihoone kõrgusega kuni 4,5m ning üksikelamukrundi suurim ehitisealune pind kuni 300m<sup>2</sup>. Parkimisvajadused lahendatakse krundi piires. Riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi ristumiskohas (km 6,089) kuni pos. 1 sissepääsuteeni (peale pöörderaadiust) laiendatakse kohaliku 3040320 Viirpuu tänavat 5m laiuseks. Lisaks nähakse ette haljasribaga sõiduteest eraldatud 2m laiune kergliiklustee kuni Viirpuu tänav T2 krundini (30401:001:0419). Planeeringu lahendusega antakse suunitlused ala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise osas.

## 3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

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

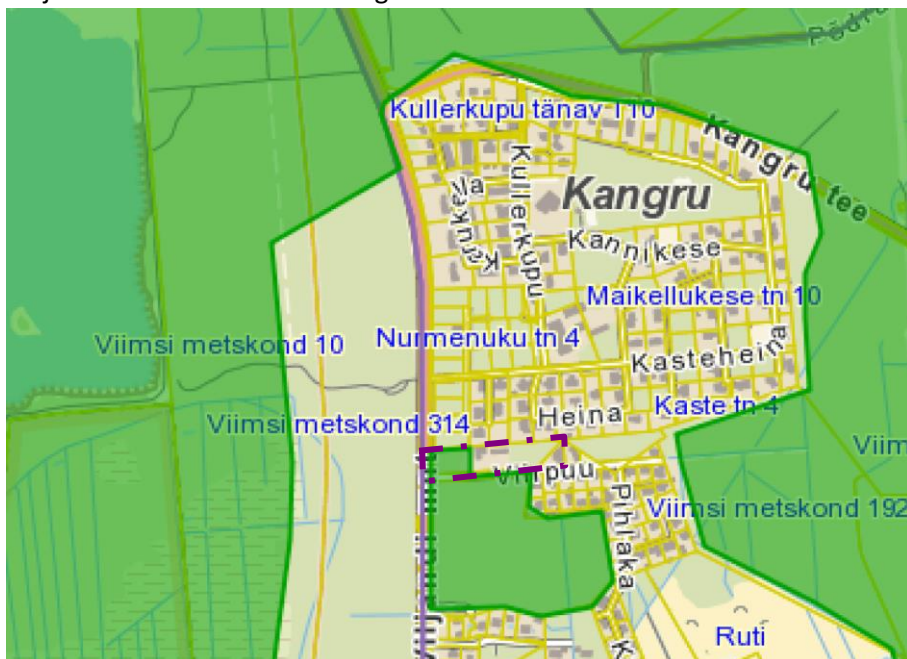
Maakonnaplaneeringus määratud roheline võrgustiku lähtealused tuginevad 2003. aastal kehtestatud Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringule „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“. Maakonnaplaneeringuga täpsustati roheline võrgustiku määramise meetodikat, piire ja tingimusi, lähtudes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

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

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

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

## Väljavõte Maa-ameti Planeeringute veebirakendusest



Planeeringu ala asukoht

Harju maakonnaplaneeringu „Rail Baltic raudtee trassi koridori asukohta määramine”(Riigihalduse minister kehtestas 13.02.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/41 ) Rail Baltic trassi koridor (lõik 14C) kulgeb Kiili valla territooriumil läbi Luige aleviku lääneservast ja Kangru aleviku põhjaservast, kulgedes metsamaal. Kogu Kiili valla ulatuses on planeeritud trassi koridori laius 350 m. Vastavalt KSH raames eelprojekti täpsusastmes läbi viidud modelleerimisele võib esineda müra normväärtuste ületamisi ca 200- 250 m raadiuses raudteest. Modelleerimise tulemusel on määratud müra leevendusvajadusega alad, kus tuleb projekteerimise etapis ette näha müratõrjerajatised (müratõkete või muldvallide või kombineeritud lahenduse). Planeeritav ala paikneb trassikoridori mõjualas, kuid kaugemal kui 300m ning Rail Baltic raudtee müra leevendab perspektiivis kavandatavat Luige ümbersõidutee mille äärde on planeeritud rajada 3m müratõkkesiin.

Väljavõte koostatavast Saku valla üldplaneeringust

TINGMÄRGID



Planeeringu ala asukoht

- Perspektiivne tee
- - - Kergliiklustee
- · - Suusa-matkarada
- · · Promenaad
- · · · · Jalakäijate peatänav
- · · · · Tallinna lähiala roheline võrgustiku piir
- ~ Kaitsehaljastus
- - - Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek
- Tiheasustusega ala
- Rail Baltic raudtee ehitamisest tingitud kavandatav/ümberehitatav tee (koos puhvriga 50+50 m)
- Planeeringuga määratud Rail Baltic raudtee trassi koridor

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala olemasoleva väikeelamumaa (ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruselised korterelamud) juhtfunktsiooniga maa-alal, lisaks paikneb Viirpuu tn 1 riigimetsa maadel ning riigitee poolsele küljele on tehtud üldplaneeringuga rohevõrgustiku ettepanek. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on (p.3.3.2. Kohalik rohevõrgustik) kohaliku rohevõrgustiku tähtsaks osaks teede äärne haljastus alleede ja haljasribadega. Üldplaneeringu kohaselt ( p. 3.3.3.2. Arendustegevus):

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

Kiili valla üldplaneeringu kohane rohevõrgustik antud alas, mis moodustus riigimetsa maadest (Viirpuu tn 1 ja Viimsi metskond 55 katastriüksustest) jääb säilima planeeritava ala maanteepoolsest piirist 25m ulatuses, nii nagu on määratud hoonetusala piir „Kasteheina tn 2a kinnistu detailplaneeringuga“ (kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 13.09.2016 korraldusega nr 539). Viimsi metskond 55 katastriüksusel jääb säilima kogu roheala kui antud piirkonna virgestus ala.

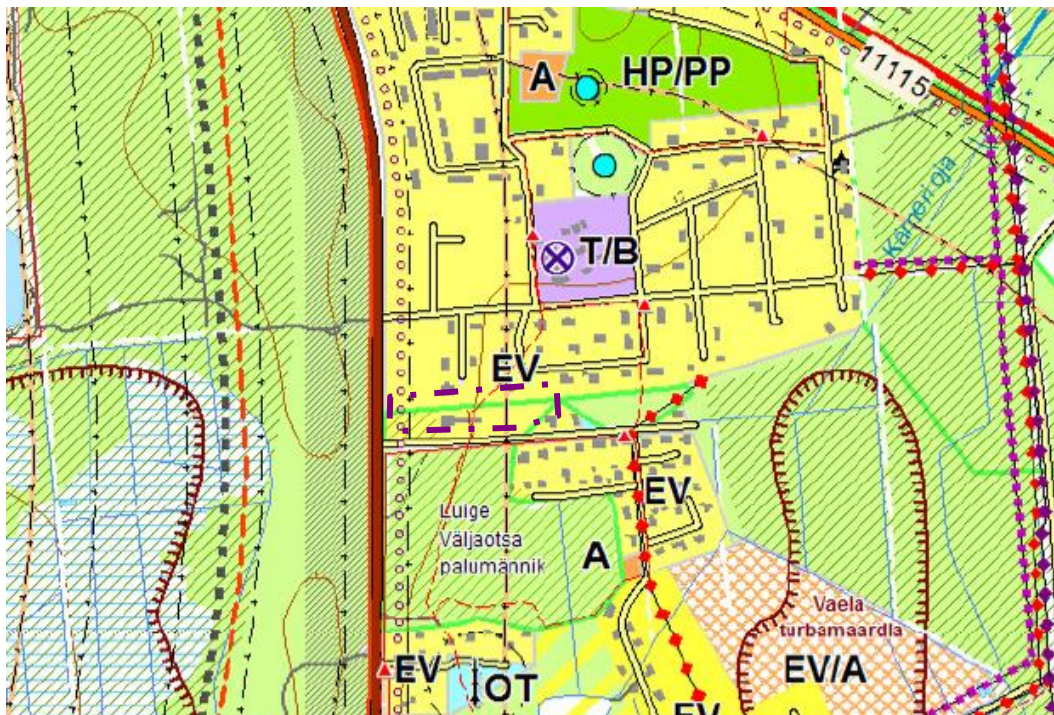
Viirpuu tn 1 katastriüksus ei kuulu enam Eesti Vabariigile ning antud ala ei ole enam riigimetsa maa. Antud detailplaneeringuga ei muudeta maaüksuse sihtotstarvet, vaid soovitakse olemasolevat elamumaa sihtotstarbega krundi jagada neljaks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks, võimaldades täiendavat ehitusõigust ühele korterelamule ning kahele üksikelamule, samuti soovitakse korrigeerida piire Viirpuu tn 3 elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse vahel.

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

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirjas p 2.2.4.1. toodud tingimused:

- valla tiheasustusalades kavandatud elamualade kruntide soovituslikuks suuruseks on min 2000m<sup>2</sup>;
- üksikelamu krundil lubatud kuni kaks hoonet: üks üksikelamu ja üks abihoone;
- üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitusalune pind lubatud kuni 300m<sup>2</sup>;
- väikeelamu korruselisus on II ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9,00m ning abihoone 4,5m;
- eelistada rohke krundisise haljastusega hoonestust;
- teepoolsed piirdeaiaid 1,4m ja kruntide vahelised piirdeaiaid 1,6m;
- läbipaistmatute plankpiirdeaedade rajamine keelatud.
- hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi).
- korterelamute koormusindeks (korterite arvu suhe krundi pinda) minimaalselt 400 korter/m<sup>2</sup>
- ridaelamu koormusindeks soovitavalt 800 korter/m<sup>2</sup>
- müratsoonis elamute ehitamisel on kohustuslik kasutada hoone piirdeelemente, mis vastavalt tehnilistele näitajatele tagaksid eluruumidele esitatavate nõuete täitmise ka avade müra pidavuse osas (nt kolmekordsed pakettklaasid, kahekordsed pakettklaasid koos lisaraamis ühekordse klaasiga vms).
- palkmaju on lubatud ehitada suurtele kruntidele väljaspool alevikke. Alevikes ja
- väiksematele kruntidele palkmaju ei tohi rajada.
- kõigil elamukruntidel tuleb parkimine lahendada krundi siseselt.

# Joonis 1 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 kõrvalmaatee numbriga ja teekaitsevööndiga 50m
- vallatee, tänav
- kohalik tee (Eesti Põhikaardilt)
- muu tee
- metsasiht
- jalgrada
- likvideeritav mahaõit
- Luige liiklussõlme tee
- võimaliku tee trassivariant, kahetasandiline ristumine
- teehajastus
- kergliiklustee (kavandatud)
- kergliiklustee kahetasandiline ristumine põhi- või tugimaantee

### Veekogud

- veekogu
- vooluveekogu piiranguvööndiga
- kraav
- kuiv kraav

### Maavarad

- lubjakivimaardla
- turbamaardla
- turbamaardla tootmisala

### Tehnorajatised

- elektrijaam (10/0,4 kV)
- kõrgepinge õhulin (pinge suurusega kV-s) kaitsevööndiga 25 ja 40m
- keskpinge õhulin (10kV) (kaitsevöönd 10m)
- keskpinge kaabel (10kV)
- kõrgsurve gaasitrass, olemasolev/kavandatud (kaitsevöönd 10m)
- kesksurve gaasitrass (kavandatud)
- mobiilsidemast kaitsevööndiga
- puurkaev kaitsevööndiga 30m või 50m
- puhastusseade kaitsevööndiga 100m
- persp. kanalisatsioonitrass Tallinna puhastusetteas
- ohtlik ettevõtte ohusala
- paikne saasteallikas

### Looduskaitse

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

### Muinsuskaitse

- 18 642 arheoloogiamälestis (ala) ja reg. nr.
- 17977 arheoloogiamälestis ja reg. nr.
- miljöövärtusega ala
- ajaloolise asustusstruktuuriga ala (maakonna teemaplaneeringust)
- pärandkultuuri 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- 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 MÄETOOSTUSE 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 reoveekogumisala)
- kavandatud Nabala maastikukaitseala (joonest lõunasse jääv ala)
- reoveekogumisala

## **Antud detailplaneeringus on arvestatud eelpool nimetatud üldplaneeringus esitatud nõuetega**

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

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

**Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega, kuid on üldplaneeringut muutev seoses sellega, et ei moodustata kogu planeeritavast alast 15% sotsiaalmaa sihtotstarbega krunti**, kuna Kangru alevikus (planeeringu alast ca 750m kaugusel) asub 5,11ha suurune üldkasutatav maa, spordirajatiste ja terviseradadega. Juurdepääs Kangru aleviku spordirajatiste maale on tagatud riigimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi ääres kulgeva kergliiklustee kaudu, kuid on võimalik ka mööda Viirpuu tänavat Viimsi metskond 192 maaüksusele rajatud saepurukattega jalgteed mööda läbi Heina põik tänav, vt kontaktvööndi plaani.

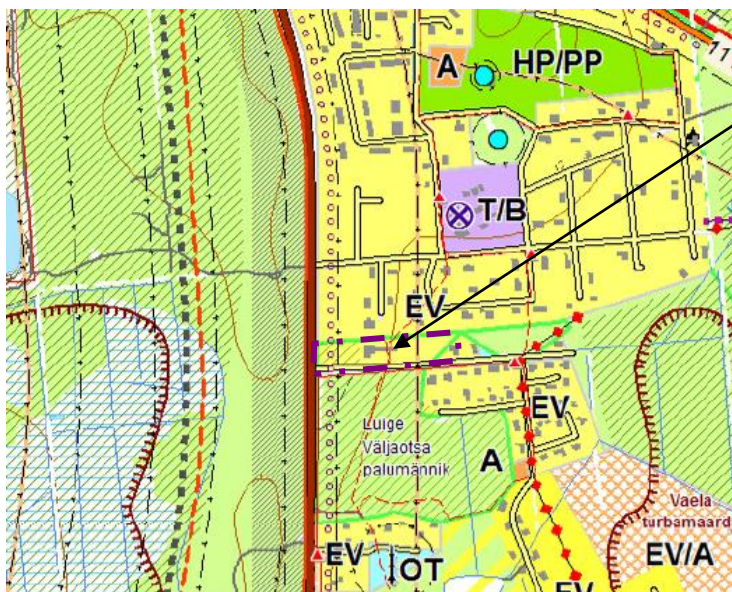
Täiendava sotsiaalmaa krundi järgi pole vajadust, kuna olemasoleva kortermaja juurde on planeeritud rajada laste mänguväljak, mille kasutamiseks piirkonna väikelastele rajatakse jalgvärv ja jalgteed mänguväljakuni. Planeeringu ala naabruses olev Viimsi metskond 55 maaüksus (katastritunnusega 30401:001:2359 ) on samuti antud piirkonna rekreatsiooni ehk virgestus ala.

Ühepereelamu kruntidel on mänguväljakud üldjuhul rajatud krundi piires ning üldkasutatava mänguväljaku järele puudub vajadus. Mänguväljakute, liivakastide vajadus on pigem kortelelamutel, seetõttu ongi mõlema korterelamumaa juurde planeeritud laste mänguväljak.



#### 4. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS.

##### VÄLJAVÕTE KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGU KAARDIST



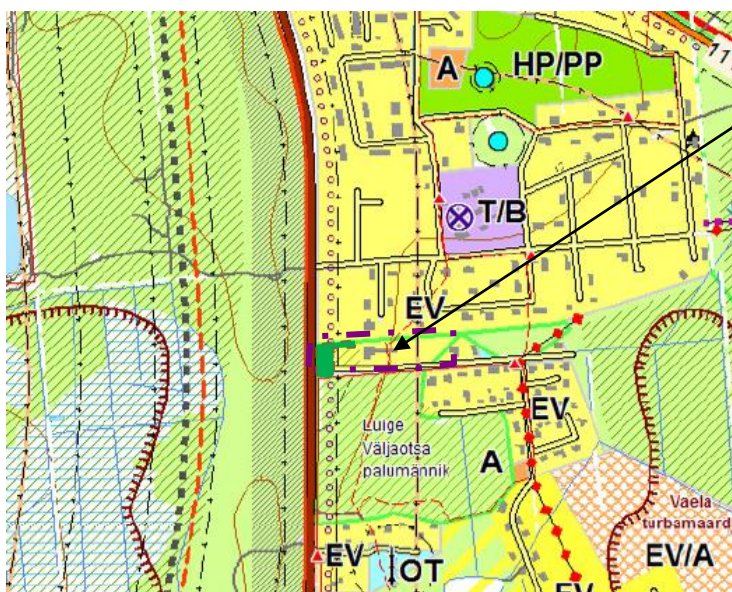
OLEV OLUKORD

##### PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

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

JUHTOTSTARV VÄIKEELAMUMAA-ühepereelamud, ridaelamud, kahekorruseliste korterelamute maad

##### VÄLJAVÕTE KIILI VALLA ÜLDPLANEERINGU KAARDIST



##### ÜLDPLANEERINGU MUUDATUS

##### PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

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

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

**Antud detailplaneeringus on arvestatud üldplaneeringus välja toodud nõuetega, kuid on üldplaneeringut muutev seoses sellega, et ei moodustata kogu planeeritavast alast 15% sotsiaalmaa sihtotstarbega krundi, kuna Kangru alevikus asub (planeeritavast alast ca 750m kaugusel) 5,11ha suurune üldkasutatav maa, spordirajatiste ja terviseradadega. Juurdepääs Kangru aleviku spordirajatiste maale on tagatud riigimaantee 15 Tallinn-Rapla-Türi ääres kulgeva kergliiklustee kaudu, kuid on võimalik ka mööda Viirpuu tänavat Viimsi metskond 192 maaüksusele rajatud saepurukattega jalgteed mööda läbi Heina põik tänava, vt kontaktvõõndi plaani.**

Täiendava sotsiaalmaa krundi järgi pole vajadust, kuna olemasoleva kortermaja juurde on planeeritud rajada laste mänguväljak, mille kasutamiseks piirkonna väikelastele rajatakse jalgvärv ja jalgteed

mänguväljakuni. Planeeringu ala naabruses olev Viimsi metskond 55 maaüksus (katastritunnusega 30401:001:2359 ) on samuti antud piirkonna rekreatsiooni ehk virgestus ala.

Ühepereelamu kruntidel on üldjuhul mänguväljakud rajatud krundi piires ning üldkasutatava mänguväljaku järele puudub vajadus. Mänguväljakute, liivakastide vajadus on pigem kortelelamutel, seetõttu ongi mõlema korterelamumaa juurde planeeritud laste mänguväljak.

## 5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

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

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

Kontaktvööndis olevate elamumaa sihtotstarbega katastriüksused jäävad vahemikku 1200-2431<sup>2</sup>.

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

Planeeringu ala vahetus naabruses kehtestatud detailplaneeringud on:

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

### Tuues välja kehtestatud detailplaneeringu arhitektuursed tingimused ja need oleksid:

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

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

## 6. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

### 6.1. ASUKOHT

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

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

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

**Maa-ala piirnevad maaüksused on:**

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

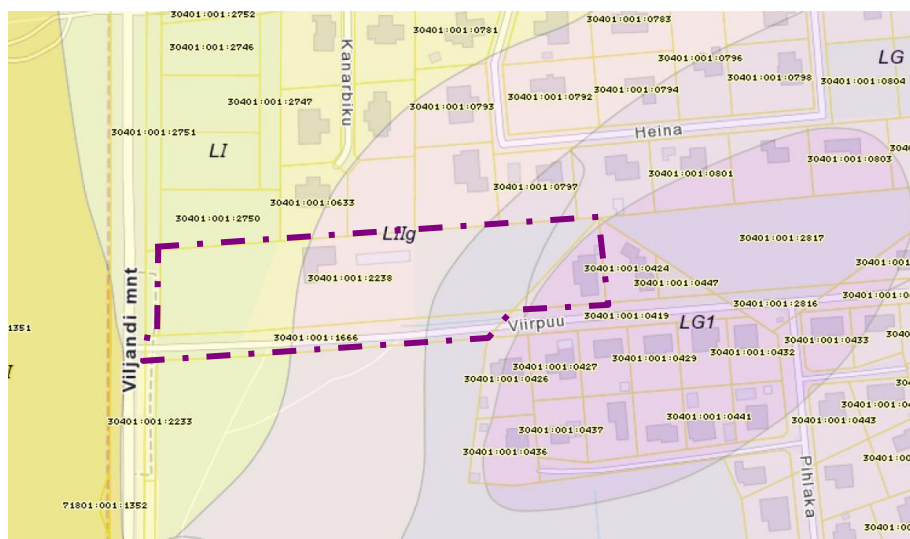
### 6.2. PINNAS

Geoloogilise baaskaardilt nähtub, et planeeringuala asub Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Kahula kihistu kaardistatav üksus 2 (varem Keila kihistu) alal (savikas peene- ja mikrokristalliline lubjakivi ja mergel K-bentoniidi vahekihtidega).

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

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

## Joon.2 Viirpuu tn 1 ja 3 katastriüksuste DP ala mullad (maa-ameti kaardirakenduse andmed)



— — — — — Planeeringu ala asukoht

### 6.3. RELJEEF JA HALJASTUS

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

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

Viirpuu tn 3 maaüksuse osas 100% õueala.

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

### 6.4. HOONESTUS

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised Viirpuu tn 1 maaüksusel

Nr	Ehitisregistri kood	Nimetus	Esmane kasutus	Pindala m <sup>2</sup>
1	120618337	Metsameeste kodu	2002.a.	304



Foto Metsameeste kodust

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

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised Viirpuu tn 3 maaüksusel

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

Maaüksusel asub täiendavalt 20m<sup>2</sup> kuur

## 6.5. TEED

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud Viirpuu tänavalt.

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

## 6.6. TEHNOVÕRGUD

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

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

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

## 6.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Kiili valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Viirpuu tn 1 riigimetsa maadel ning riigitee poolsele küljele on tehtud rohevõrgustiku ettepanek. Üldplaneeringu seletuskirja kohaselt on (p.3.3.2. Kohalik rohevõrgustik) kohaliku rohevõrgustiku tähtsaks osaks teede äärne haljastus alleede ja haljasribadega. Üldplaneeringu kohaselt ( p. 3.3.3.2. Arendustegevus):

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

Kiili valla üldplaneeringu kohane rohevõrgustik antud alas, mis moodustus riigimetsa maadest (Viirpuu tn 1 ja Viimsi metskond 55 katastriüksustest) jääb säilima. Viirpuu tn 1 katastriüksus ei kuulu enam Eesti Vabariigile ja seega ei ole enam riigimetsa maa. Antud detailplaneeringuga ei muudeta maaüksuse sihtotstarvet, vaid soovitakse olemasolevat elamumaa sihtotstarbega krunti jagada neljaks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks, võimaldades täiendavat ehitusõigust ühele korterelamule ning kahele

üksikelamule, samuti soovitakse korrigeerida piire Viirpuu tn 3 elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse vahel. Üldplaneeringu kohaselt on kohaliku rohevõrgustiku tähtsaks osaks teedeäärne haljastus alleede ja haljasribadega, millega on planeeringu koostamisel arvestatud ning riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi äärde on jäetud 25m laiune haljasriba, kuhu teostatakse täiendavalt planeeringuga likvideeritud kõrghaljastuse osalist asendusistutust. Viimsi metskond 55 katastriüksusel jääb säilima kogu roheala kui antud piirkonna virgestus ala.

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

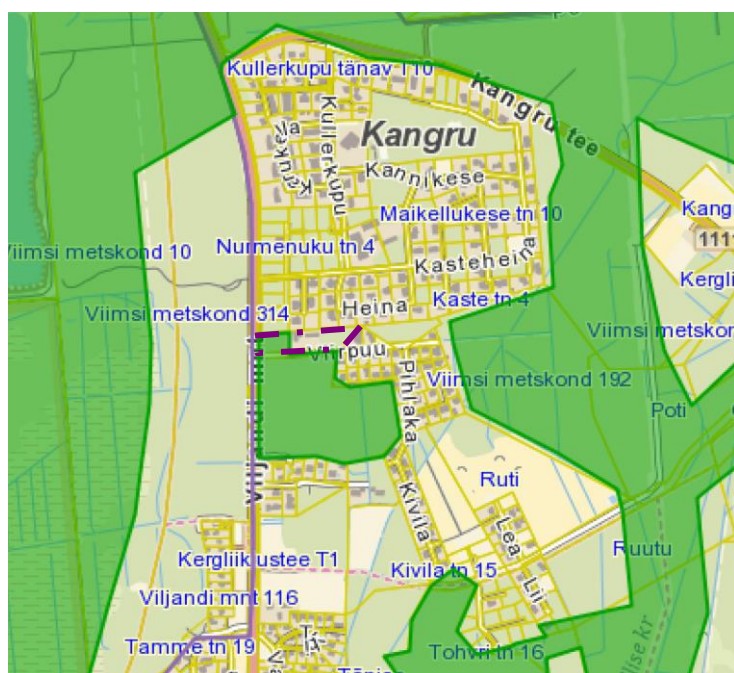
Maakonnaplaneeringuga täpsustati roheline võrgustiku määramise meetodikat, piire ja tingimusi, lähtudes nii maakonna arengusuundumustest kui roheline võrgustiku sidususe ja edaspidise toimimise vajadusest. Täpsustamisel on lähtutud valdavalt kehtestatud üldplaneeringute lahendustest. Rohetaristu kontseptsiooni järgides on Harju maakonnaplaneeringuga määratud roheline võrgustik, mida iseloomustab alljärgnev:

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

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

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

Väljavõte HARJU MAAKONNAPLANEERINGUST 2030+



Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt on roheline võrgustik planeerimisalane mõiste, mis funktsionaalselt täiendab kaitsealade võrgustikku, ühendades need looduslike aladega ühtseks terviklikuks süsteemiks. Antud piirkonna roheala Kiili valla üldplaneeringus ( Viirpuu tn 1 ja Viimsi metskond 55 katastriüksusele kantud) on roheala, mis pole seotud ühegi teise rohevõrgustiku elemendiga, et moodustuks ühtse terviku maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu mõistes.

Viirpuu tn 1 katastriüksus ei kuulu enam Eesti Vabariigile ja seega ei ole riigimetsa maa. Antud detailplaneeringuga ei muudeta maaüksuse sihtotstarvet, vaid soovitakse olemasolevat elamumaa sihtotstarbega krunti jagada neljaks, võimaldades täiendavat ehitusõigust ühele korterelamule ning kahele üksikelamule, samuti soovitakse korrigeerida piire Viirpuu tn 3 elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse vahel. Üldplaneeringu kohaselt on kohaliku rohevõrgustiku tähtsaks osaks teedeäärne haljastus alleede ja haljasribadega, sellest tulenevalt on planeeringu koostamisel arvestatud võimalikult suure ala kõrghaljastuse säilimisega ning riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi äärde on jäetud 25m haljasriba analoogselt Kasteheina tn 2a kinnistu detailplaneeringule (kehtestatud KVV 13.09.2016.a. korraldusega nr 539), kuhu teostatakse planeeringuga likvideeritud kõrghaljastuse osalist asendusistutust.

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

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

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

## 7. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

### 7.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

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

**Detailplaneeringu koostamise ülesanne on:**

- ❖ külgnevate katastriüksuste piiride muutmise, et tagada kruntide maakorralduslikult otstarbekam maakasutus;
- ❖ kruntide ehitusõiguse määramine (krundi kasutamise sihtotstarve, suurim lubatud hoonete arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
- ❖ kruntide hoonetusala (see tähendab krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud hooneid) piiritlemine;
- ❖ juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine;
- ❖ servituutide vajaduse määramine.
- ❖ olemasoleva kortermaja juurde laste mänguväljak rajamine, mille kasutamiseks kogu piirkonna väikelastele rajatakse jalgvärv ja jalgtee mänguväljakuni.

**Planeeritavad krundid**

Pos nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse katastriüksusest m <sup>2</sup> liites, lahutades (+/-)	Liidetavate/ lahtutavate osade pindala m <sup>2</sup>	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
1	EK <sub>10</sub>	4046	30401:001:2238	-4046	Elamumaa
2	EK <sub>8</sub>	3950	30401:001:2238	-3950	Elamumaa
3	EP	2006	30401:001:2238	-2006	Elamumaa
4	EP	2002	30401:001:2238 30401:001:0423	-1844 -158	Elamumaa Elamumaa
5	EP	1946	30401:001:2238 30401:001:0423	-657 -1289	Elamumaa Elamumaa

EK- korterelamu maa; EP üksikelamu maa.



Pos. nr	Krundi koha-aadress või koha-aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup> (maapealne/maa-alune)	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus-	Suurim hoonete kõrgus-kõrgus maapinnast (m) (abs.kõrgus) Elamu/abihoone	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -Katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind maapealne/maa-alune	Tulepüsisus	Parkimiskohtade arv-normatiivne/kavandata	Kitsendused ja servituudid
1	Viirpuu tn 1	4046	500	877	II	9m	1	EK <sub>10</sub>	E	500	TP3	17/20	15 Tln-Rapla-Türi tee 50m tänava kaitsevöönd Viirpuu tänava 10m kaitsevöönd Planeeritud tehnovõrkude servituut. Ol. olevate tehnovõrkude servituut
2	Viirpuu tn 3	3950	700	1911	II	9m	1	EK <sub>8</sub>	E	500	TP3	14/16	Viirpuu tänava 10m kaitsevöönd
3	Viirpuu tn 5	2006	300	1142	II/I	9m/4.5m	2 (1/1)	EP	E	500	TP3	3/3	Viirpuu tänava 10m kaitsevöönd
4	Viirpuu tn 7	2002	300	1129	II/I	9m/4.5m	2 (1/1)	EP	E	500	TP3	3/3	Viirpuu tänava 10m kaitsevöönd
5	Viirpuu tn 9	1957	300	1288	II/I	9m/4.5m	2 (1/1)	EP	E	500	TP3	3/3	Viirpuu tänava 10m kaitsevöönd

Katastriüksuse liigi järgi: E- elumumaa

**Planeeritud kruntide koormusindeks:**

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

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

### **Projekteerimise reeglid**

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

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

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

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

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

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

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

### **Arhitektuursed tingimused kruntidele pos. 1**

Krundil võib paikneda 1 korterelamu

Hoone projekteerida maksimaalselt II korruselisena

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

Lubatud katusekalle on vahemikus 0°-25°

### **Arhitektuursed tingimused kruntidele pos. 2**

Krundil võib paikneda 1 korterelamu

Hoone projekteerida maksimaalselt II korruselisena

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

Lubatud katusekalle on vahemikus 0°-25°

### **Arhitektuursed tingimused kruntidele pos. 3**

Krundil võib paikneda 1 elamu ja 1 kõrvalhoone

Hooned projekteerida maksimaalselt elamu II korruselisena / kõrvalhoone I korruselisena

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

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

Lubatud katusekalle on vahemikus 12°-45°

### **Arhitektuursed tingimused kruntidele pos. 4**

Krundil võib paikneda 1 elamu ja 1 kõrvalhoone

Hooned projekteerida maksimaalselt elamu II korruselisena / kõrvalhoone I korruselisena

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

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

Lubatud katusekalle on vahemikus 12°-45°

### **Arhitektuursed tingimused kruntidele pos. 5**

Krundil võib paikneda 1 elamu ja 1 kõrvalhoone

Hooned projekteerida maksimaalselt elamu II korruselisena / kõrvalhoone I korruselisena

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

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

Lubatud katusekalle on vahemikus 12°-45°

### **Kuni 20m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged hooned:**

- Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m<sup>2</sup> 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 20m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms).
- Keelatud on hoonete, sh ka alla 20m<sup>2</sup> ja alla 5m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse ja väljapoole hoonestusala.
- Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a. abihooned), kaasa arvatud kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised.

### **Kasutatavad ehitusmaterjalid**

Vastavalt üldplaneeringule tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, metall, katusekivi). Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud. Katusekattematerjalina kasutada valtsplekki või selle analooge, katusekivi.

### **Aiad ja piirded**

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

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

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

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

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

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

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

Planeeritav ala paikneb 3,2km kaugusel Männiku karjääri kaevandustegevust, seetõttu ei mõjuta kaevandustegevusest tingitud müra ja vibratsioon paneeritavat ala.

## 7.2. VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI

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

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

## 7.3. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

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

**Planeeritud tehnovõrkude paigutus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.**

### 7.3.1. VEEVARUSTUS

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

Planeeritav ala asub Kiili KVH vee-ettevõtluspiirkonnas. Veevarustus tagatakse vastavalt Kiili KVH poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 762 09.04.2019.

Olemasolevad veetorustikud asuvad Kasteheina tänaval (De 110). Trassi planeerimisel on arvestatud Ristikheina tänava ehitusprojektiga, mille on koostanud San-Disain OÜ, töö nr 082018. Alternatiivse lahendusena on kasutatud Mareti piirkonna rekonstrueerimistöde eskiislahendust (Kiili valla Luige-Kangru ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni laiendamise projekt, Kiirvool OÜ töö 211-2/16), mille tulemusel toimub kruntide pos. 3 ja 4 liitumine ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

Igale kinnistule on planeerida liitumispunkt kuni 1 meeter kinnistu piirist avalikult kasutataval maal.

### 7.3.2. KANALISATSIOON

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

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

Alternatiivse lahendusena on kasutatud Mareti piirkonna rekonstrueerimistöde eskiislahendust (Kiili valla Luige-Kangru ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni laiendamise projekt, Kiirvool OÜ töö 211-2/16), mille tulemusel toimub kruntide pos. 3 ja 4 liitumine ühiskanalisatsiooniga isevoolse kanalisatsioonina. Igale kinnistule on planeerida liitumispunkt kuni 1 meeter kinnistu piirist avalikult kasutataval maal.

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

### 7.3.3. TULETÖRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

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

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

*(1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.*

*(2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.*

*(3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlvmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.*

*(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.*

#### **Hoonete tuleohutuse osa lahendatakse vastavalt:**

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

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

Vajalik kustutusvesi  $Q=10$  l/s 3 tunni jooksul saadakse planeeringu alal olevast 50m<sup>3</sup> tuletõrje veevõtukohast. Täiendavalt on Viirpuu tänavale projekteeritud tuletõrjehüdrant Kiili valla Luige - Kangru ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni laienduse projektiga, mille on koostanud Kiirvool OÜ, töö nr 211-2/16.

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

### 7.3.4. ELEKTRIVARUSTUS

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

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

### 7.3.5. GAASIVARUSTUS

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

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

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

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

Gaasivarustuse tagamiseks tuleb sõlmida liitumisleping Esmar Gaas OÜ.

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

### 7.3.6. SOOJAVARUSTUS

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

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

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

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



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

Rajatavad soojuspuuraugud on kinnise süsteemiga, mistõttu puudub puuraugu hooldusala

Maasoojuspuuraukude projekteerimisel lähtuda järgmistest seadusandlikest aktidest:

- Veeseadus<sup>1</sup> (vastu võetud 30.01.2019).
- Ehitusseadustik<sup>1</sup> (vastu võetud 11.02.2015.a., viimati muudetud 01.10.2019.a.).
- Keskkonnaministri määrus nr. 43 "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise,

lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitusvõi kasutusteateise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteateise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teateise vormid.“ (vastu võetud 09.07.2015.a.).

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

Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

### 7.3.7. TEED JA PARKIMINE

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

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

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

Riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi kaitsevööndisse on planeeritud krundi pos.1 korterelamu juurde kuuluvast ½ parklast. Hoonestusala piir paikneb 53,85m kaugusel riigitee 15 Tallinn-Rapla-Türi asfaltkatte servast.

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

Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Juurdepääs planeeritud kruntidele toimub kohaliku 3040320 Viirpuu tänava kaudu.



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



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

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

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

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

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

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

#### **Parkimisnormatiiv vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad Tabeli 9.2 järgi**

##### **Parkimiskohtade arvutus**

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

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

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

#### **7.4. LIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE**

##### **Autoliiklusest põhjustatud müra**

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

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

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

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

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

Müra normtasemeteks on piirväärtus ja sihtväärtus:

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

Kehtestatud normtaseme suurus sõltub maa-ala kasutusest.

**Maa-alad jaotatakse vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:**

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

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

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

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

<sup>1</sup>lubatud müratundliku hoone teepoolsel küljel

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

Sisendandmetena kasutati DP ala ümbritsevatel teedel teostatud liiklusloenduste andmeid<sup>1</sup>, lisaks arvestati Viirpoo ja Kasteheina tänavatel olemasolevate eluhoonete arvestusliku sõidukite arvuga (Viirpoo tänaval arvestati ka DP-ga juurde lisanduvate sõidukitega vastavalt DP toodud rajatavate parkimiskohtade arvule). Sõidukite kiirustena arvestati lubatud piirkiiruseid vastavates teelõikudes.

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> AS Teede Tehnokeskus, 2019. Liiklusloenduse tulemused 2018. aastal;

<sup>2</sup> ERC Konsultatsioonid OÜ. 2016. Püsiloenduspunktide liikluskoosseisu ja kiiruse uuring. Tallinn

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

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

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

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

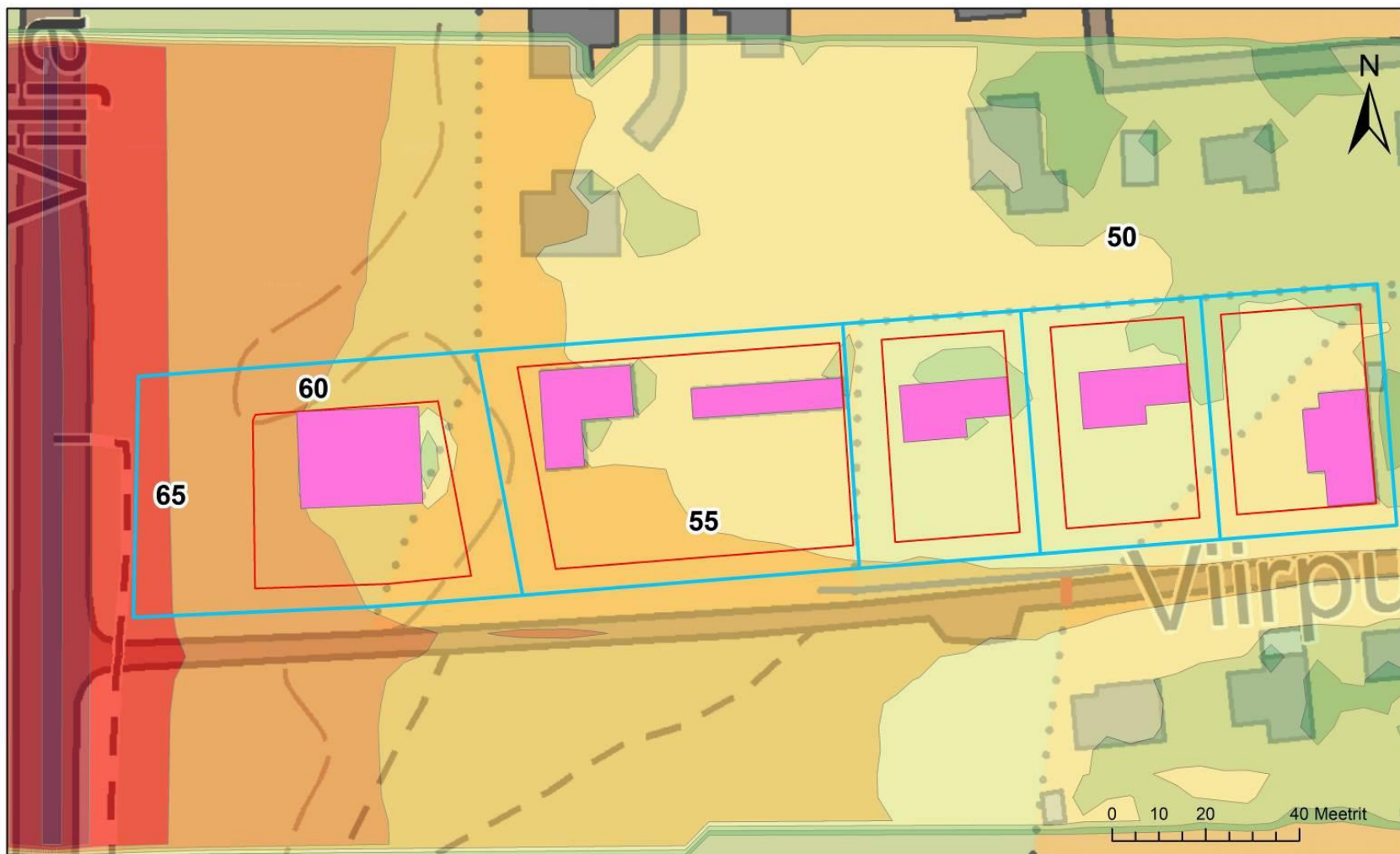
Eelnevatest tulemustest on näha, et olemasoleva liiklussageduse juures, pole II kategooria liiklummüra päevast ega öist piirväärtust (65 dB päeval, 60 dB öösel) DP planeeritavate hoonete teepoolsel küljel ületatud.

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

**Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".** Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon  $R_{tr,s,w}^3 + C_{tr}^4$  ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest. Viirpuu DP alale planeeritavate eluhoonete puhul tuleks mürarikkamal fassaadil kasutada materjale, mille õhumüra isolatsiooni indeks on soovitatavalt kuni 40 dB.

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

<sup>4</sup> Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1



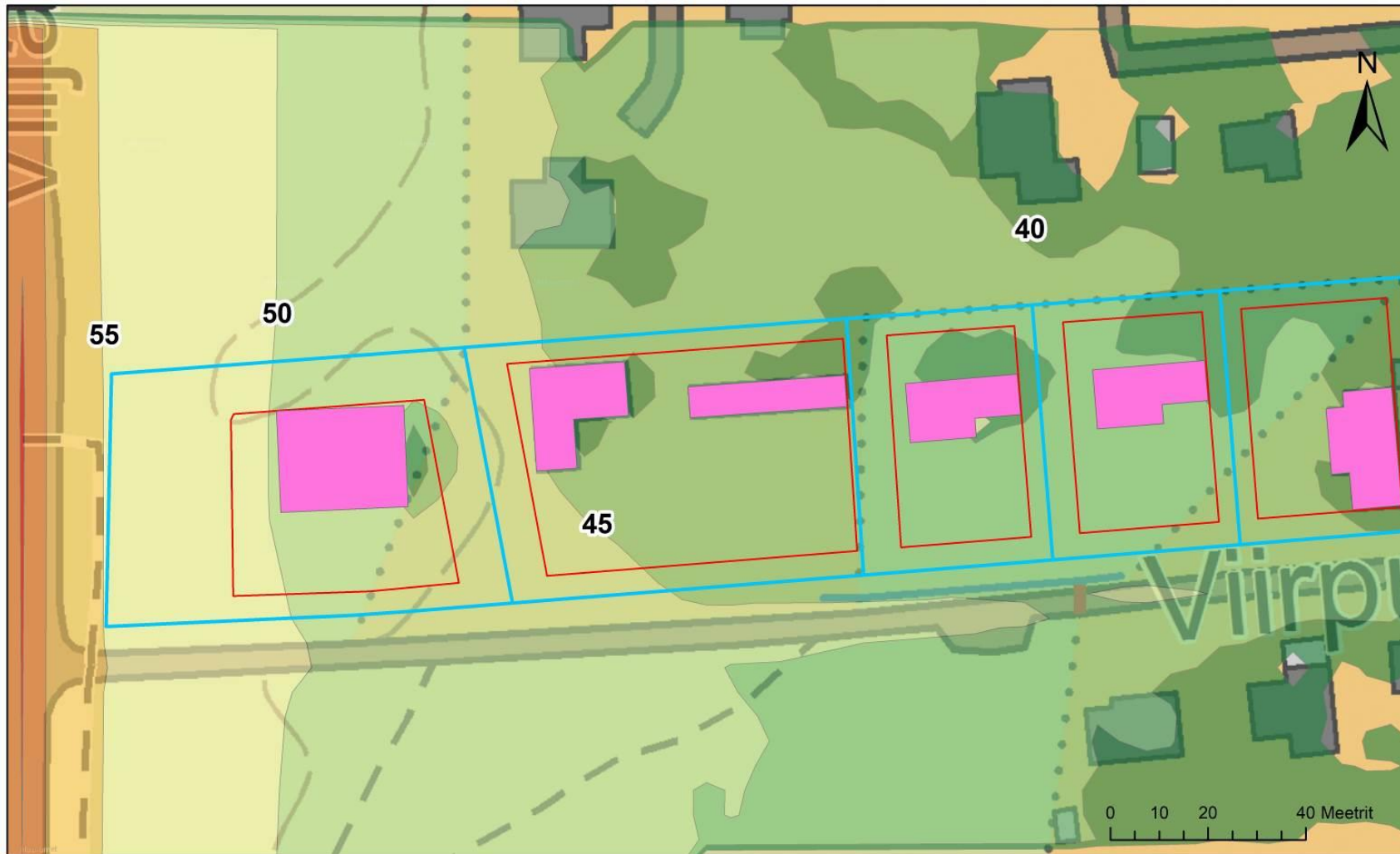
Viirpuu tn 1 ja 3 DP liikluse tase päevasel ajal, dB



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

Kaardialus: © Maa-ameti aluskaartide rakendus

Joonis 1. Päevane modelleeritud liikluse tase ekvivalenttase



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



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

Kaardialus: © Maa-ameti aluskaartide rakendus

## Joonis 2. Öine modelleeritud liikluse tase

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

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

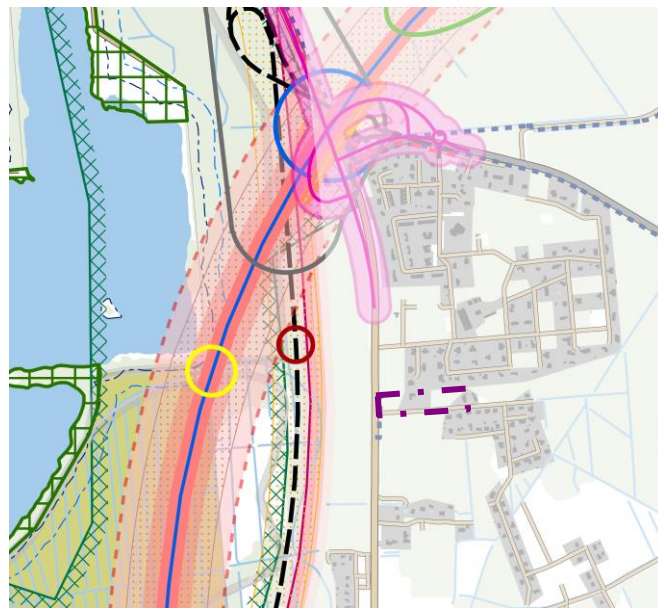
#### **Luige ümbersõiduteest lähtuvad võimalikud mõjud:**

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

Koostatava Saku valla üldplaneeringust on nähtav, et teisel pool kavandatavat Luige ümbersõiduteed on planeeritud Rail Baltic trassikoridor, millelt levivat müra hakkab leevendama selle ette rajatav Luige ümbersõidutee äärde rajatav 3m müratõkkesein.

Väljavõte koostatavast Saku valla üldplaneeringust

TINGMÄRGID



- Perspektiivne tee
- - - Kergliiklustee
- · - · - Suusa-matkarada
- · · · · Promenaad
- · · · · Jalakäijate peatänav
- · · · · Tallinna lähiala roheline võrgustiku piir
- ~ ~ ~ Kaitsehaljastus
- - - - - Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek
- Tiheasustusega ala
- Rail Baltic raudtee ehitamisest tingitud kavandatav/ümberehitatav tee (koos puhvriga 50+50 m)
- Planeeringuga määratud Rail Baltic raudtee trassi koridor

■ · · · · · Planeeringu ala asukoht

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

#### **Kas sobiv hekk võib summutada maanteelt tuleva müra?**

Vähene, mõne detsibelli suurune neeldumine kaasneb alles siis, kui tsoon on väga tihe. Lisaks puudele peab olema tihe ka alustaimestik. Üheks täiendavaks selgituseks taimedega seotud helineeldumise oletuste kohta tundub olevat see, et taimed tõepoolest summutavad müraspektri kõrgsagedusega osa ja muudavad müra seeläbi oma helilt meeldivamaks, isegi kui selle tugevus ei vähene. Teine seletus põhineb pehme maapinna neeldumisomadusel. Subjektiivse helineeldumise tunne põhinebki tegelikult

maapeegeldusel, mitte taimestikul. Üldkäsitluse kohaselt põhinevat arusaam taimestiku neeldumisvõimest eelkõige psühholoogilisel mõjul. Inimestele tundub, et kui nad näevad vähem, siis nad ka kuulevad vähem. Teisiti öeldes tekitab silmside katkemine müra tekitajaga iseenesest positiivse mulje. Seda põhjust ei tuleks alahinnata ega taimestiku kasutamisest müratõrjena loobuda, isegi kui füüsiliselt kohaldatav helineeldumine puudubki. Lisaks sellele on taimedel liiklusele ka muid positiivseid mõjusid nagu õhusaate leviku takistamiseks.

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

### **Autoliiklusest põhjustatud vibratsioon**

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

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

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

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

### **Autoliiklusest põhjustatud õhusaaste**

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

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

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

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



## 7.5. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

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

Planeeritava alal esineb nii kõrg- kui madalhaljastust. Planeeritava ala kõrghaljastus koosneb kuuskedest, mändidest, sookaskedest.

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

Planeeritud kruntide põhjapoolsel küljel on kohustus säilitada võimalikult palju olemasolevast kõrghaljastusest ning sellele osale teostatakse kruntidel likvideeritud kõrghaljastuse asendusistutus.

Kruntide pos.2,3,4 põhjapoolses osas 6m ulatuses säilitada kogu kõrghaljastus alates 10cm läbimõõdust ning teostada kruntide sellele osale täiendavat istutust.

### **Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.**

Rajatavate hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb lähtuda kehtivatest keskkonnakaitse seadustest ning normdokumentidest. Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

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

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

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata elamu, tee ja tehnovõrkude ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitse nõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

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

### **Jäätmed.**

Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Soovitavalt varjata konteinereid variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja küllastajatele

märkamatuks. Konteinerite koht määratakse hoone ehitusprojektis. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirjadega. Bioloogiliselt lagunevad köögijäätmed tuleb kompostida oma kinnistul asuvas kinnises kompostris või kasutada eraldi biojätmete konteinerit.

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

#### **Keskkonnalubade taotlemise vajadus.**

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

## **8. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED**

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

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

#### **Radoonist tulenev terviserisk**

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunult sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuväheriski 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 projekteerimismõnnetes (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m<sup>3</sup>.

**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 VÄHENDAVALD 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 projekteerimismõistetele.

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

1. Arendaja ehitab omal kulul detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal- ja kõrghaljastuse, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja – rajatised või tagab nende väljaehitamise kolmandate isikute poolt.
2. **Kõik tee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Kiili Vallavalitsusele nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Kiili Vallavalitsuselt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.**
3. Detailplaneeringu järgsed avalikult kasutatavad teed ja nendega seonduvad rajatised, madal-ja kõrghaljastus, välisvalgustus, avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised peavad vastama seaduses esitatud kvaliteedinõuetele.
4. Põhjendatud juhul on Kiili Vallavalitsusel, huvitatud isiku taotluse alusel, õigus lubada detailplaneeringu maa-ala arendamine etapiliselt.
5. Kui Arendaja esitab Vallale hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse enne kui

Detailplaneeringujärgseid krunte teenindavad avalikult kasutatavad teed ja teedega seonduvad rajatised ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja –rajatised (juurdepääsutee, elektri-, veevarustuse-, reoveekanaliseerimis- ja -rajoonid jne) on Arendaja poolt valmis ehitatud, siis tekib Vallal õigus nõuda hüpoteegi seadmist Valla kasuks.

6. Uute hoonete ehitamiseks ei hakata taotlema ehitusluba ning Kiili Vallavalitsus ei väljasta ehitusluba enne kui Arendaja poolt on valmis ehitatud Detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud teed ja teedega seonduvad rajatised, haljastus ning avalikes huvides olevad tehnovõrgud ja -rajatised.
7. Planeeritava Viirpuu tänava sõidutee 5m laiendus ning rajatava 2m kergliiklustee asfaltkattega katend tuleb rajada enne planeeritava 10-korterilise elamu (krunt pos.1) kasutusluba.
8. Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitata naaberkiinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Samuti ei tekitata naaberkiinnistute omanikele täiendavaid kitsendusi.
9. Võimalike kahjude tekkimisel on hüvitajaks igakordne kiinnistu omanik.

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

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
3. Ehituslubade väljastamine Kiili Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks;
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate vee-, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
6. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehno-rajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustuse jne) ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu;
7. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede üleandmine omavalitsusele ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

#### **Maanteeameti nõuded planeeringu elluviimisel:**

- ❖ Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehs § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- ❖ Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigiteede laiendamise, uute ristmikute kavandamise, olemasolevate ristmikute rekonstrueerimise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti (PlanS § 131 lg 1).
- ❖ Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehs § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehs § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

- ❖ Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis kaasata Maanteeametit menetlusse.

## 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).

## 12. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD

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

### Majanduslikud mõjud

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitse alused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et elamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Positiivne mõju lähiümbruse elanikele avaldab mõju Viirpuu tänava äärde rajatav jalgteel. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liikluskõrge näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähi piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist.

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

## II DETAILPLANEERINGU JOONISED

Viirpuu tn 1 ja Viirpuu tn 3 DP\_Joonis\_1\_Situatsiooni plaan\_A4

Viirpuu tn 1 ja Viirpuu tn 3 DP\_Joonis\_2\_Kontaktvööndi plaan\_A3

Viirpuu tn 1 ja Viirpuu tn 3 DP\_Joonis\_3\_Tugiplaan\_810x440

Viirpuu tn 1 ja Viirpuu tn 3 DP\_Joonis\_4\_Põhijoonis-tehnovõrkudega\_960x520