

# **Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu esitamise, koostamise ning vormistamise juhend**



Kiili Vallavalitsus

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

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

Tel: 6790260

17/07/2025

## Sisukord

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Mõisted .....                             | 3  |
| Eskiislahendust illustreeriv joonis ..... | 6  |
| Detailplaneeringu materjalid.....         | 6  |
| Detailplaneeringu tekstiosa.....          | 6  |
| Detailplaneeringu joonised .....          | 18 |

Lisa 1: Tiitelleht

Lisa 2: Tabel - parkimiskohtade kontrollarvutus

Lisa 3: Tabel – kaasatavate ja koostöötegijate koondtabel

Lisa 4: Tabel – kruntide ehitusõiguse aken

Lisa 5: Tabel – andmed kruntide moodustamiseks

Lisa 6: Tabel – krundi kasutamise tingimused

## Eessõna

Detailplaneering koostatakse kohaliku omavalitsuse poolt eelkõige üldplaneeringu elluviimiseks ja see on lähiaastate ehitustegevuse alus.

Detailplaneeringu materjalid esitatakse Kiili valla kodulehe kaudu digitaalselt allkirjastatuna detailplaneeringu koostaja ja huvitatud isiku poolt Kiili valla kodulehel oleval vormil.

Detailplaneeringu digitaalsed materjalid peavad vastama riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määruse nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ esitatud nõuetele.

Kestlik ja kvaliteetne elukeskkond hõlmab nii looduskeskkonda kui ka inimese loodud ja kujundatud keskkonda. Kestliku ja kvaliteetse elukeskkonna tähendus võib olla erinevates piirkondades erinev ja ajas muutuda, sõltudes kohalike inimeste vajadustest ja ootustest.

**Kestlik ja kvaliteetne elukeskkond on multifunktsionaalne ja kohandatav, turvaline, võrdseid võimalusi pakkuv, kergesti ligipääsetav, ressursse säästev ja majandustegevuse kestlikku arengut soodustav, positiivse keskkonnamõjuga, sh kliima- ja elurikkuse eesmäärke toetav, pärandit väärtustav, esteetiliselt meeldiv ja kuuluvustunde teket soodustav.**

## Mõisted

- 1) vald – Kiili vald;
- 2) juhendmaterjal – Kiili Vallavalitsuse poolt koostatud „Detailplaneeringu eskiisi ja detailplaneeringu esitamise, koostamise ning vormistamise juhend“
- 3) avalik ruum – hooned ja nende vaheline ruum;
- 4) ehitise absoluutne kõrgus – defineeritud vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- 5) ehitise arhitektuurilised tingimused – eelkõige tingimused ehitise ruumilisele terviklahendusele;
- 6) ehitise kujunduslikud tingimused – käsitlevad ehitise terviklahenduse raames näiteks ehitise detaile.
- 7) ehitise kõrgus – defineeritud vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- 8) ehitisealune pind – defineeritud vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- 9) ehitusjoon – kohustuslik piir, milleni peab ulatuma hoone või hoone osa;
- 10) hoone korruselisus – defineeritud vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- 11) hoone suletud brutopind – defineeritud vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- 12) hoonestuslaad – piirkonna hoonestusele iseloomulike tunnuste kogum, mis võib seisneda hoone kõrguses, mahus, krundijaotuses, hoonete paiknemises üksteise suhtes või krundil;
- 13) hoonestustihedus – hoonete maapealsete korruste suletud brutopindala suhe krundi pindalasse;
- 14) keskkonnaseisundi ülevaade – planeeritava maa-ala keskkonnafooni kirjeldus, mis on aluseks planeeringuga kavandatu elluviimisel võimaliku negatiivse keskkonnamõju leevendavate ja/või ennetavate meetmete kavandamisele;
- 15) kinnine hoonestuslaad – hoonestusviis, kus hooned on plokistatud naaberhoonetega kruntide ühisel piiril;
- 16) korterelamukrundi koormusindeks (KKKI) – korterelamu krundipinna suhe korterite arvu. Koormusindeksi kaudu antakse minimaalne lubatud krundipind korterelamu korteri kohta;
- 17) krundi hoonestusala – detailplaneeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi;
- 18) krundi kasutamise sihtotstarve – määrab, millisel otstarbel võib krunti pärast detailplaneeringu kehtestamist kasutada. Katastriüksuste sihtotstarvete liigituse aluseks on Maakatastriseadus. Mitmekorruselise hoonega katastriüksuse sihtotstarvete suhte määramisel lähtuda hoone üldpinna sihtotstarvete jagunemise suhtest. Hoone teenindamiseks vajalik maa loetakse hoonega sama sihtotstarbeliseks (näiteks hoonet teenindav parkla või muruväljak krundil).
- 19) krunt – detailplaneeringuga määratud maa-ala, millele on antud ehitusõigus;
- 20) kuja – vähim lubatud vahemaa ehitiste vahel, mis määratakse õigusakti alusel;

- 21) kultuurimälestis ehk mälestis – riigi kaitse all olev kinnis- või vallasasi või selle osa või asjade kogum või terviklik ehitiste rühm, millel on ajalooline, teaduslik, kunstiline, arhitektuurne, usundilooline või muu kultuuriline väärtus, mida peetakse vajalikuks säilitada tulevastele põlvkondadele ning mis on seetõttu muinsuskaitseseaduses sätestatud korras tunnistatud mälestiseks;
- 22) lahtine hoonestusala – hoonestusviis, kus hooneid ei plokistata naaberhoonetega kruntide ühisel piiril;
- 23) maakasutuse juhtotstarve – üldplaneeringuga määratav maa-ala kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratud piirkonnale edaspidise maakasutuse põhisuunad;
- 24) miljööväärtuslik hoonestusala – üldplaneeringuga ja/või detailplaneeringuga määratletud ala, kus on kehtestatud piirkonna ajaloolis-kultuurilisest eripärast ja selle säilitamise vajadustest tulenevad spetsiifilised planeeringulised ja ehituslikud regulatsioonid. Maa-ala terviklik miljöo kuulub säilitamisele oma ajalooliselt väljakujunenud tänavavõrgu, haljastuse, hoonestusviisi, ühtse ja omanäolise arhitektuuri või muu olulise avaliku huvi tõttu;
- 25) planeeringu lähteseisukohad – planeerimismenetluses algatamisel või pärast algatamist koostatav dokument, milles planeeringu koostamise korraldaja kirjeldab detailplaneeringu koostamise vajadust, eesmärki ja ülesandeid, mida detailplaneeringuga kavatakse lahendada, esitab detailplaneeringu koostamise eeldatava ajakava ning annab ülevaate detailplaneeringu koostamiseks vajalike uuringute tegemisest ja detailplaneeringu koostamisse kaasatavatest ja koostöötegijatest;
- 26) planeeringu põhilahendus – detailplaneeringu oluline osa, mis tagab detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel lahenduse tervikliku toimimise;
- 27) planeeringulahendus – planeeringuala kohta koostatav terviklik ruumilahendus, mis elluviimisel võimaldab detailplaneeringuga kavandatud maa ja ehitiste sihtotstarbelist kasutamist detailplaneeringuga määratud maakasutus- ja ehitustingimustest kinnipidamisel;
- 28) planeeritav maa-ala – piiritletud maa-ala, millele koostatakse detailplaneeringut;
- 29) planeeritava maa-ala kontaktvöönd – detailplaneeringuga kavandatava muudatuse mõjuala;
- 30) planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ja funktsionaalsete seoste analüüs – detailplaneeringuga kavandatava ja kontaktvööndi vastastikuse mõju ja sobivuse analüüs;
- 31) puhke- ja virgestusala – puhkuseks, taastumiseks ja liikumisharrastuseks ette nähtud sobiv maa-ala;
- 32) puittaimestiku inventeerimine (dendroloogiline inventeerimine) – planeeritava maa-ala puittaimestiku hinnang, eesti- ja ladinakeelsed puude nimetused, kõrgus, võra kuju ja suurus. Joonisel numereeritakse üksikpuud ja/või puuderühmad. Haljastusele antakse hinnang dendroloogilisest ja ökoloogilisest seisukohast lähtudes, tehes ettepanekud haljastuse säilitamiseks või asendamiseks ning hoolduseks;
- 33) rajatis – rajatis on ehitis, mis ei ole hoone, kasvuhoone loetakse rajatiste hulka;
- 34) rajatisealune pind – defineeritud vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- 35) roheala – loodusliku või inimtekkelise päritoluga taimkattega ala;
- 36) roheline võrgustik – eri tüüpi ökosüsteemide ja maastike säilimist tagav ning asustuse ja majandustegevuse mõjusid tasakaalustav looduslikest ja poollooduslikest kooslustest koosnev süsteem, mis koosneb tuumikaladest ja neid ühendavatest rohekoridoridest;
- 37) suletud brutopind – defineeritud vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- 38) väikehoone – kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrged hooned.

## **Eskiislahendust illustreeriv joonis**

Eskiislahendust illustreeriv joonis sisaldab:

1. graafilist kirjeldust, mis esitatakse maaüksuse plaanil;
2. krundijaotust;
3. hoonestusala;
4. krundi ehitusõigust (krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud kõrgus);
5. põhimõttelist liikluslahenduse skeemi ning parkimise lahendust;
6. põhimõttelist haljastuse lahendust;
7. olemasolevaid tehnovõrke;
8. põhimõttelist kavandatavate tehnovõrkude lahendust;
9. vajadusel mahulist illustratsiooni või maketti. Planeeringulahenduse illustratsioonid võivad olla maketi fotod, kolmemõõtmelised vaated, et detailplaneeringu algatamise üle otsustamisel ja eskiislahenduse avalikul väljapanekul, kui see korraldatakse, oleks näha kavandatava keskkonna ja hoonestuse ruumiline kujutis.

## **Detailplaneeringu materjalid**

Koosnevad tekstiosast ja joonistest, mis on esitatud 5 eraldi digitaalses kaustas (\*.docx, \*.dwg ja \*.pdf failid):

1. Seletuskiri;
2. Joonised;
3. Tehnilised tingimused ja koostatud uuringud;
4. Kooskõlastused;
5. Menetlusdokumendid (kausta sisustab Kiili vallaarhitekt).

## **Detailplaneeringu tekstiosa**

Detailplaneeringu tekstiosasse kuulub:

1. Tiitelleht (eraldi lehenä);
2. Sisukord koos seletuskirjaga.

Tiitelleht – vastavalt käesoleva juhendi lisaks oleval vormil – lisa 1.

Sisukord sisaldab:

1. detailplaneeringu seletuskirja peatükkide ja alapeatükkide loetelu;
2. detailplaneeringu jooniste loetelu.

Seletuskiri sisaldab:

1. detailplaneeringu koostamise alused:
  - 1.1. kehtivad õigusaktid
  - 1.2. arengukavad ja -strateegiad
  - 1.3. planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud
  - 1.4. planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid
  - 1.5. planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused
  - 1.6. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid
  - 1.7. planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused
  - 1.8. eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

1.9. detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud)

1.10. Eesti standardid

## 2. planeeritava maa-ala asukoha kirjeldus.

### 2.1. seadusjärgsed kitsendused.

Näidata seadusjärgsete kitsenduste puhul kitsendust põhjustav objekt (sh kaitsealused objektid) ja kitsenduse ulatus. Anda viide joonisele, millel kitsendused kajastatud on. Kitsendused esitada tabelis.

|   | Kitsenduse liik                        | Kattuv pindala (m <sup>2</sup> ) | Väline ID        | Nähtuse liik                                    |
|---|----------------------------------------|----------------------------------|------------------|-------------------------------------------------|
| 1 | Elektripaigaldise kaitsevöönd          | 32.86                            | 141533180        | Elektriõhuliin alla 1 kV                        |
| 2 | Maaparandushoiu-ala                    | 20741.05                         | 4109450020100001 | Maaparandussüsteemi maa-ala                     |
| 3 | Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd | 57.79                            | STA251281        | Maa-alune vee ja kanal.survetorustik alla 250mm |

- Anda vajadusel viide kasutamistingimused kehtestavale seadusele, muudele õigusaktidele (kaitse-eeskirjad, põhimäärused) ja dokumentidele (kaitsekohustise teatis, kaitsekorralduskava).

### 2.2. planeeritava maa-ala olemasoleva olukorra kirjeldus.

Kirjeldada olemasolevat avaliku ruumi ehituslikku situatsiooni, olemasolevaid keskkonnakaitsealisi aspekte, haljastust, tehnovõrke, kehtivaid kitsendusi ja servituude.

Planeeritava maa-ala katastriüksused (olemasolevad katastriüksused) ja naaber katastriüksused esitada tabelis.

|   | Kinnistu aadress | Kinnistu suurus m <sup>2</sup> | Katastriüksuse number | Maa sihtotstarve ja osakaalu % |
|---|------------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| 1 |                  |                                |                       |                                |

## 3. planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi.

Kirjeldada olemasolevat avalikku ruumi. Esitada kavandatava hoonestuse mahuline analüüs koos avaliku ruumi vaadetega ning ehituslike ettepanekute tekstiline põhjendus, lähtudes kontaktvööndi hoonestuse eripärast ja ümbritsevast keskkonnast. Anda ülevaade elamupiirkondade planeerimisel piirkonda teenindavatest sotsiaalobjektidest ja puhke- ning virgestusaladest. Kirjeldada olemasolevat ja planeeritud liiklusskeemi, sh juurdepääse planeeritavale alale, sõiduteid, jalakäijate liikumissuundasid.

- Kui on koostatud liikuvuse uuring siis esitada sealsed tulemused.

## 4. planeeringuala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.

### 4.1. Planeeringu eesmärk algatamisel

Kirjeldatakse planeeringu algatamise eesmärke. Algatamise eesmärgid peavad olema samad, mis algatamise korralduses või otsuses.

- Vajadusel täpsustada või kirjeldada seatud eesmärke.

#### 4.2. Planeeringu eesmärgid kehtestamisel

Peatükk vajalik vaid juhul kui planeeringu eesmärgid menetluse käigus muutusid. Juhul, kui planeeringu eesmärgid erinevad algatamisel ja kehtestamisel tuua välja põhjendused miks eesmärgid muutusid.

#### 4.3. Planeeringu eesmärkide vastavus üldplaneeringule

Kirjeldatakse planeeringu vastavust kehtivale üldplaneeringule. Esitada väljavõte planeeringualast üldplaneeringus.

##### 4.3.1. üldplaneeringu muutmise ettepanekud

Juhul, kui detailplaneering sisaldab üldplaneeringu muutmise ettepanekuid, tuleb detailplaneeringus eraldi peatükina välja tuua kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepaneku puhul ettepaneku sisu ja muutmise vajaduse põhjendused.

#### 4.4. Kehtiv detailplaneering

Samale maa-alale varem kehtestatud detailplaneeringute täielikult või osaliselt kehtetuks tunnistamise ettepaneku puhul kehtivate detailplaneeringute andmed ning kehtetuks tunnistamise ettepaneku sisu ja põhjendused.

### 5. Planeeringuala lahendus.

#### 5.1. planeeringuala tehnilised näitajad.

Planeeritud maa-ala suurus – anda hektarites (ha), kaks kohta pärast koma (nt. 0,25 ha). Kavandatud kruntide arv – ilma ajutiste kruntideta.

Krunditud maa bilanss – anda katastriüksuse sihtotstarvete liikide alusel (m<sup>2</sup> ja %). Bilanssi ei anta, kui kavandatud on üks krunt.

#### 5.2. planeeringuala krundijaotus.

Seletuskirjas mitte esitada maakasutuse koondtabelit, vaid esitada see joonisel ning anda viide põhijoonisele, millel krundijaotus on kajastatud. Kui detailplaneeringuga nähakse ette uute kruntide moodustamine ja/või olemasolevate krundipiiride muutmine, anda seletuskirjas krundistruktuuri moodustamise või muutmise põhimõtete kirjeldus.

Pakkuda lahendusi piirkonna tasakaalustatud arenguks. Puhke- ja virgestusalade asukohtade määramisel arvestada kehtestatud rohelise võrgustiku toimimist tagavaid tingimusi. Vajadusel näha planeeritaval maa-alal ette piirkonda teenindavad sotsiaalasutused ja äriettevõtted.

- Kas planeeringulahendus sisaldab multifunktsionaalset ja jätkusuutlikku maakasutust (tihedus, rohealad, avalikud alad)?
- Kas on arvestatud universaalsidusi põhimõtetega, et tagada ruumi turvalisus ja kasutamismugavus (eri liikujagrupid, mh vaegliikujad, eri vanusegrupid) ning kõigi kogukonnaliikmete juurdepääs ja kaasatus?
- Kas planeeringulahendus on mitmeotstarbeline ja terviklik (äri- ja tootmismaad, kõrvalsihtotstarve EK I korrustel jne), et toetada majanduslikku arengut ja vähendada sundliikumisi?
- Kas planeeringulahendus arvestab maastiku- ja loodusväärtustega (väärtuslikud loodusmaastikud sh metsad, mereäärsed alad, mitmekülgseid maastikuelemente sisaldavad põllumaastikud jne) võimendades nende positiivseid mõjusid?

### 5.3. planeeringuala ehitusalade kavandamise põhimõtted.

Anda krundi hoonestusala piiritlemise ehituslik põhjendus ning anda viide põhijoonisele, millel krundi hoonestusala on kajastatud. Kirjeldada hoonestus- ja ehitusalade kavandamise põhimõtteid, millistel alustel on need põhimõtted koostatud. Piiritleda krundile kavandatav hoonestusala võimalikult täpselt.

- Kuidas planeeringulahendus toetab positiivseid ja mitmekesiseid tajuelamusi?
  - hoonestusala võimaldavad hea kujundusega detailrikkaid hooneid
  - säilitatud/avatud on ilusad vaated
  - tehiskeskkonna loomisel on maksimaalselt kasutatud inimlikku mõõtkava
  - müra- ja õhureostus on minimeeritud/leevendatud
- Kas planeeringulahendus parandab ligipääsetavust ja sidusust, soodustades ühenduvust erinevate sihtkohtade vahel?
- Kas uue tehiskeskkonna kavandamisel väärtustatakse olemasolevat taimestikku ja kasutatakse elurikkust tagavaid looduspõhiseid lahendusi (vegetatsiooni taastamine)?
- Kas planeeringulahendus asub välja kujunenud piirkonnas, kus on olemas varustatus igapäevaste teenustega (veevarustus, kanalisatsioonilahendus, ühistranspordiühendus), sh toetab asustuse tihendamist?

### 5.4. krundi ehitusõigust.

Mitte anda seletuskirjas ehitusõiguse tabelit (ega ka teisi andmeid), vaid esitada see joonisel ning anda viide põhijoonisele, millel krundi ehitusõigus on kajastatud. Seletuskirjas esitada põhimõtted mille alusel esitatud lahendus on saavutatud.

- Väikehoonete ehitamise tingimused (vastavalt vallarhitekti juhistele). Ridaelamutele ja korterelamutele abihooneid ei ole lubatud. Kõik vajalikud ruumid ja panipaigad (ridaelamute panipaiga suurus min 10 m<sup>2</sup>) tuleb lahendada hoone mahus. Erandina saab ridaelamute puhul prügikonteineritele mõeldud väikehoonest ning sellisel juhul peab see seletuskirjas selgelt kirjas olema. Korteralamute puhul on kohustuslik kasutada süvakonteinereid.
- Kui alale planeeritakse tootmis- ja/või äritegevusi, on kohustuslik anda ülevaade, millist tootmis või äritegevust kavandatakse või näidata ära, millised tootmis- ja/või äritegevused on antud alal lubatud/keelatud. Seletuskirja lisada kavandatava tootmistevõime kirjeldus (tehnoloogiline).

#### Kohustuslik:

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

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

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<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.

Planeeritavate kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned (k.a abihooned), kaasa arvatud kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised. Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Keelatud on hoonete, sh ka alla 20 m<sup>2</sup> ja alla 5 m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Erandina võib hooneid ehitisealuse pinnaga kuni 20 m<sup>2</sup> ja kuni 5 m kõrge ehitada naaberkruntidega ühisel piiril väljaspool hoonestusala naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkinnistu omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatav hoone peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

#### Rajatised

Ehitis on inimtegevuse tulemusel loodud ja aluspinnasega ühendatud või sellele toetuv asi, mille kasutamise otstarve, eesmärk, kasutamise viis või kestvus võimaldab seda eristada teistest asjadest. Ehitis on hoone või rajatis. Hoone on väliskeskkonnast katuse ja teiste välispiiretega eraldatud siseruumiga ehitis. Rajatis on ehitis, mis ei ole hoone. Käesoleva detailplaneeringuga loetakse kasvahoone rajatiste hulka.

Ilma detailplaneeringuta võib krundile rajada kuni kaks kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga rajatist. Rajatise ehitamisel tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Rajatise juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.

Rajatiste asukoht tuleb enne ehitamist kooskõlastada Kiili Vallavalitsusega. Erandina võib rajatisi ehitada naaberkruntidega ühisel piiril, väljaspool hoonestusala, naabrite vastastikuse kirjaliku kokkuleppe alusel. Kirjalikus kokkuleppes peab olema fikseeritud asjaolu, et naaberkinnistu omanik on teadlik tema seatud kitsendustest. Rajatis peab vastama kõikidele kehtivatele nõuetele, normidele ja eeskirjadele.

#### 5.5. arhitektuurse lahenduse hindamine.

Analüüsida läbi erinevad elukeskkonna parendamise ja linnaruumi harmoonilise kujundamise ning ruumikvaliteedi aspektid. Kaaluda alternatiive hoonete ja rajatiste paigutamisel selliselt, et võetakse arvesse olemasolevate hoonestatud kinnistute omanike (puudutatud isikud) õigusi ja huve. Kokkuvõttes anda põhjendus arhitektuurinõuete seadmisele.

- Kas planeeringuga kavandatakse piirnevate kinnisasjade omanikele püsiv negatiivne mõju, mis on üleliia koormav ja mida ei ole võimalik piisavalt vähendada ega leevendada?
- Kuidas planeeringulahendus toetab positiivseid ja mitmekesiseid tajuelamusi?
  - hoonestusalad võimaldavad hea kujundusega detailirikkaid hooneid
  - säilitatud/avatud on ilusad vaated
  - tehiskeskkonna loomisel on maksimaalselt kasutatud inimlikku mõõtkava
  - müra- ja õhureostus on minimeeritud/leevendatud
- Kas planeeringulahendus arvestab maastiku- ja loodusväärtustega (väärtuslikud loodusmaastikud sh metsad, mereäärsed alad, mitmekülgseid maastikuelemente sisaldavad põllumaastikud jne) võimendades nende positiivseid mõjusid?
- Kas tehnilise taristu ja looduslike protsesside toetamiseks ning kliimakindluse suurendamiseks on kavandatud looduspõhiseid lahendusi (nt sademeveekäitlus, roheseinad ja -katused)?
- Kas planeeringulahendus on mitmeotstarbeline ja terviklik (äri- ja tootmismaad, kõrvalsihtotstarve EK I korrustel jne), et toetada majanduslikku arengut ja vähendada sundliikumisi?

- Kas planeeringulahendus parandab ligipääsetavust ja sidusust, soodustades ühenduvust erinevate sihtkohtade vahel?
  - Kas planeering on sidus ümbritsevate teedega? Planeering peab arvestama olemasolevate teede suundadega. Planeering ei tohi pikendada liikumisi läbi planeeritava ala, aga peab arvestama aktiivsete liikumisviisidega. Planeering peab suurendama ümbritseva ja planeeritava keskkonna elukohtade, töökohtade ja teenuste lokaalset kättesaadavust (mida tihedam teedevõrk ja asustus, seda parem tulemus).
  - Kas kohaliku tasandi teenusteni on kavandatud turvaline ja katkematu taristu jalgsi- ja rattaga liikumiseks (haridus, toidupood, toitlustus, vabaaeg, sh pargid)?

Esitada kokkuvõtte analüüsi tulemustest, kuidas on detailplaneeringu lahendusega saavutatud läbikaalutud ruumilahendus. Lahendus, kus on tasakaalus erahuvi koos avaliku huviga ning on seatud eraomandi kasutamisele piiranguid. Seatud piirangud peavad olema põhjendatud.

#### 5.5.1. ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse avalikku ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Esitatud arhitektuurinõuded peavad tuginema eelnevalt esitatud arhitektuurse lahenduse hindamisele. Hoonel tuleb eelistada naturaalseid materjale (puit, kivi, betoon, metall, katusekivi). Eelistada loodussõbralikku ehitusviisi kasutades ökoloogilisi materjale ja tehnikaid.

- Anda olemasolevate ehitiste mahu, vormi ja kujunduse lubatud muutused ja ulatus.
- Anda kavandatavate ehitiste kujunduse lubatud materjal, nõuded avatäidetele ning muudele hoone osadele ning detailidele.
- Anda välisviimistluses kasutatavate materjalide loetelu, hoonestusviis, kujade ulatus ja vajadusel ehitusjoonte asukoht, katusetüübid, –kalded või katusekallete vahemik, katuseharja suund, piirete kujundustingimused ning piirete kõrgused jne.

#### Kohustuslik:

Nõuded piirdeaedade paigaldusele:

- Piirded projekteerida naabruses olemasolevate piirdeaedade lahendustega kooskõlas.
- Kiili Vallavalitsus võib nõuda puitaia püstitamist ka kruntide vahelisele piirdele kui naaber kinnistu on avalikkusele ligipääsetav.
- Teedepoolne piire peab olema läbipaistev puitaed (kõrgus kuni 1,40 m ja lubatud rajada krundi piirile kuid mitte lähemale kui 2 m teekatteservast) ja kruntide vaheline võib ka olla võrkaed (kõrgus kuni 1,60 m ja lubatud rajada krundi piirile). Mitte rajada massiivpiirdeaeda (müüri, planku).
- Piirdega võib piirata elamut ümbritseva õueala kuni ca 2000 m<sup>2</sup> (suuremate kruntide puhul ~2 ha).

Nõuded päikesepaneelide paigaldusele:

- Päikesepaneeli projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina.

- Päikesepaneelid soovitavalt paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid on soovitavalt paigutada katuse vähem vaadeldavale, hoovipoolsele küljele ning selliselt, et need ei eristu katusepinnast välisilmelt ning on katusega sama kaldenurga all või katusekattematerjali integreeritud.
- Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone.
- Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist.
- Tiheasustusala (üldplaneeringus kui detailplaneeringu kohustusega ala) elamumaa katastriüksusele ei ole lubatud rajada maapinnal eraldi seisvaid päikesepaneele.
- Päikesepaneelide paigaldamiseks hoonele tuleb koostada ehitusprojekt ning mitteelamu puhul taotleda ehitisluba või elamu puhul esitada ehitisteatis.
- Päikesepaneelide ehitusprojekti esitada vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele.

#### 5.6. avaliku ruumi nõuded.

Esitada kvaliteetse avaliku ruumi loomise põhimõtted. Peatükis esitatakse säästva ja tervikliku elukeskkonna kavandamise ja loomise (ruumiloome) põhimõtted ja suunised eesmärgiga muuta olemasolev elukeskkond pikas vaates võimalikult paljudele paremaks. Avaliku ruumi osa on loodavad üldkasutatavad alad ja tänavate maa-alad.

Avaliku ruumi kujundamisel peab arvestada järgmiste põhimõtetega:

- on võimalik tellimuse, ühiskondliku või majandusliku olukorra muutudes kohandada.
- majanduslikke ressursse kasutatakse arukalt ja kulud minimeeritakse ilma järeleandmiseta ruumikvaliteedis.
- arvestab kliimamuutustega ja on keskkonnasõbralik. Lahendus arvestab looduskeskkonnaga kui väärtusliku ühisressursiga, ning hoiab, arendab ja võimendab ruumilise keskkonna looduslikke komponente, samuti pakub lahendusi elurikkuse säilitamiseks ja suurendamiseks.
- luuakse planeeringualale terviklik haljastussüsteem. Uus kavandatud haljastussüsteem peab olema seotud piirkonna lähialadega moodustades koos ühtse terviku.
- tagab tervisliku, turvalise ja ohutu elukeskkonna ning soodustab tervislikke eluviise.
- on kättesaadav ja kasutatav kõigile ühiskonna liikmetele ning võimaldab ligipääsu erineval viisil liikuvatele, erineva suuruse ja vanusega inimestele.
- arendab ühiseid väärtuseid. Hea ruumilahendus ei täida üksnes funktsionaalseid, tehnilisi ja majanduslikke nõudeid, vaid ka seob inimesi ja suurendab omavahelist lävimist. Toetab elavaid ja segakasutusega naabruskondi ning aitab vältida segregatsiooni.
- lahendusega soodustada paiku, mis on eriomased, sobituvad kohaliku konteksti ning millel on iseäralikud tunnused, mis loovad teatava kohataju. Arvestada ajaloolise kontekstiga, kultuuri ainelise ja vaimse koosseisuga.
- esitatud planeeringulahendus peab toetama positiivseid ja mitmekesiseid tajuelamusi.

#### 5.7. ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded.

Esitatakse ehitise projekteerimiseks ja ehitamiseks arhitektuuri- ja muud nõuded, mis tagavad avaliku ruumi sobiva ja piirkonna eripära arvestava ehitise ehitamise parimal viisil.

- olemasolevate hoonete lammutamise ja ümberehitamise nõuded.
- täiendavate uuringute vajadus.
- täiendavate kooskõlastuste hankimise ja koostöö vajadus.

- ohtlikud ja suurõnnetuse ohuga ettevõtted.
- ridaelamutele ja korterelamutele abihooneid ei ole lubatud. Kõik vajalikud ruumid ja panipaigad tuleb lahendada hoone mahus. Erandina saab ridaelamute puhul prügikonteineritele mõeldud väikehoonest ning sellisel juhul peab see seletuskirjas selgelt kirjas olema.
- korterelamute puhul peab kasutama süvakonteinereid.
- vajadusel anda nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks.

#### 5.8. miljööväärtuslikud alad.

Planeeringulahenduse kavandamisel miljööväärtuslikul hoonestusalal lähtuda piirkonna traditsioonilisest arhitektuurist ning arvestada ajalooliselt väljakujunenud krundijaotust- ja struktuuri, hoonestustihedust ja –viisi.

- Arvestada miljööväärtusliku hoonestusala puhul Kiili valla üldplaneeringuga toodud nõuetest.
- Vajaduse korral miljööväärtusega hoonestusalade määramine ning nende kaitse- ja kasutustingimuste seadmine.

#### 5.9. tänavaruum.

Tänavaruum ei ole pelgalt transpordikoridor, vaid elukeskkond, mis kutsub peatuma, viibima ja nautima.

Tänavate maa-alade, liiklus- ja parkimiskorraldus tuleb anda vastavalt Kiili valla üldplaneeringule, tänavaruumi giidi juhistele ja Eesti Standardile EVS 843 „Linnatänavad“. Esitada piirkonda teenindava liikluskorralduse ettepanek. Seletuskirjas kirjeldada joonisel antud liiklus- ja parkimislahendust ning anda viide joonisele. Näha ette täiendavad nõuded liikluskorralduse kavandamiseks (võimalikud välja ehitamise etapid, ristmike rekonstrueerimine jms). Eraldi esitada koostatud uuringute kokkuvõtted.

Andestava liikumiskeskonna põhimõtted:

1. Väikeste kiiruste linn – madalamad kiirused vähendavad õnnetuste raskust ja annavad kõigile liiklejatele rohkem aega reageerimiseks. 30 km/h on asulates sobiv vaikumise piirkiirus.
2. Intuiitiivne liikumiskeskond - tänavaruumi disain saab laiuse, märgistuse, põigete jm-ga suunata inimesi intuiitiivselt ohutut kiirust valima ja ohutult käituma. Teemaa laius vähemalt 20 m.
3. Suurema ja kiirema liikleja vastutus – liiklussüsteem peab tagama, et suuremad ja kiiremad liiklejad (autojuhid), on tähelepanelikud ja arvestavad haavatavamate liiklejate, näiteks jalakäijate ja jalgratturite suhtes, tagades igal võimalusel ohutuse ka nende eksimuste korral.
4. Haavatavama liikleja prioriteet – linnaruumi disain peab lähtuma jalakäijate, jalgratturite ja teiste kaitsetumate liiklejate vajadustest, mitte autoliikluse sujuvusest.

Tänavaruumi peatüki ülesehitus/sisu (tänavagiidi 16 põhimõtet):

1. Olemasoleval on väärtus.
2. Kavandame ruumisäästlikult. Kõvakattelise ala vähendamine või laiendamise vältimine, eesmärgiga anda rohkem ruumi haljastusele, vältida kuumasaari ning immutada rohkem sademevett.
3. Seostame liiklus- ja kohaväärtuse. Asumisisene või muu väiksema liiklusega mitmeotstarbeline tänav. Linlikud kodutänavad on asumite elukeskkonna väga olulised osad. Neil on palju elukeskkonda rikastavaid funktsioone. Hea linlik kodutänav

tugevdab kogukonda ja paneb inimesed kodukoha üle uhkust tundma. Hästi toimiv linlik kodutänav tagab jalgratturite ja jalakäijate mugava juurde- ja läbipääsu ning autoliiklusele juurdepääsu, kuid ei soosi läbivat autoliiklust. Jalakäijad ületavad teed vabalt valitud kohas või liigeldakse jagatud ruumi põhimõttel.

4. Hoiame ja/või loome ruumilise tervikvisiooni. Tänavaruum peab olema ruumiline tervik, mis võimaldab arhitektuurikonteksti ja toob kohaväärtused loogiliselt esile ning võimaldab intuitiivselt ruumis liikuda.
5. Anname linnaloodusele võimaluse. Taimekooslused: haljastuses eelistada omamaiseid liike, mis toetavad linnaloomade looduslikke toitumisvõimalusi (seemned, käbid, viljad, õied).
6. Ruumile vastav, ohutu kiirus. Ohutuse tagamise efektiivseim viis on kiiruse vähendamine. 30 km/h on asulates sobiv vaikumisi piirkiirus.
7. Sõidutee ületamine peab olema kerge. Sõidutee ületamine peab olema võimalikult lihtne, loogiline ja katkematu, järgides jalakäijate loomulikke liikumissuundi. Projekteerida jätkuv kõnnitee üle ristuvate väiksemate tänavate ja juurdepääsude, muutes jalakäijate ja ratturite teekonnad katkematuks, jätkuvaks ja selgeks. Võimalusel tõsta sõidutee kõnnitee kõrgusele.
8. Looime võimalused peatumiseks. Peatumine on üldine vajadus: linnaruumis on pidevalt tarvidus lühiajaliseks peatumiseks, et vedada kaupa, lasta inimesi sõidukitest välja, istuda ja puhata, kohendada poekotte, suhelda jne. Linnaruum vajab peatumis- ja puhkekohti. Istumiskohad peaksid paiknema iga 50-100 m tagant. Ka sõidukitele on vaja peatumiskohti, kuid parkimine ei tohi domineerida.
9. Tänavakate aitab ruumi intuitiivselt kasutada. Erinevad katted loovad visuaalse eristuse liikumisruumide vahel ning tõstavad tänav meeldivust. Sillutiskivide ja mustrite abil saab suunata liiklejaid ja rahustada liiklust.
10. Disain lähtub nõrgimast kasutajast. Nõrgimast kasutajast lähtuv disain võimaldab igaühel iseseisva hakkama saamise ning suurema ja kiirema vastutuse kaudu tagab ohutuse.
11. Kasutame looduspõhiseid lahendusi. Kasutame looduspõhiseid lahendusi ja linnaloodust kuumasaarte puhverdamiseks, õhusaaste vähendamiseks ning sademevee targaks käitlemiseks, suunates selle tagasi aineringsse.
12. Kavandame aktiivset liikumist soosiva välisruumi. Hästi disainitud linnaruumis pole aktiivsed argiliikumised jalgsi, rattal või hoopis mänguliste tegevuste näol, mitte üksnes võimalikud ja ohutud, vaid ka kutsuvad. Kvaliteetne tänavaruum peab olema turvaline ja atraktiivne kõigile vanusegruppidele, sisaldades nii puhkekohti kui ka tegevusvõimalusi, mis kutsuvad inimesi rohkem õues aega veetma ja liikuma. Määrata vajadusel tee maa-alad, kus on lubatud väikeehitised ja ajutised ehitised ning määratleda nõuded nendele ehitistele.
13. Ühistranspordi kasutamine on meeldiv ja kerge. Tänavaruum, mis ühendab ühistranspordipeatuseid ja sihtkohti peab olema kasutajale meeldiv ja arusaadav jalakäija prioriteetsusega katkestusteta ruum. Kõnniteed peavad olema hea kujundusega, laiad, istumisvõimalustega ja pritsmevabad.
14. Väiksema liikumisvahendiga peab olema mugavam. Väiksema ruumivajadusega liikumisvahenditeks loetakse sõidukeid, mis võtavad vähem ruumi ühe inimese kohta ja on mõttudelt väikesed – rattad, mopeedid, mootorrattad ja väiksemad autod. Rattur peab igal tänaval saama liikuda meeldivalt ning ennast ja teisi ohtu seadmata, kasutades selleks vajadusel kogu tänavaruumi nii kõnniteed, rattateed kui sõiduteed.
15. Disainime tänavaruumi paindlikuks ja andestavaks. Tänavaruum peab andestama kergemad eksimused: tänav peab olema ohutu ja toimiv ka väiksemate eksimuste korral

ja eriolukordade puhul, nt kiirabi, eritranspordi, kolimise jms ruumikasutuse. Parkimine lahendada omal krundil.

16. Tehnovõrgud ei kujunda maapealset ruumi. Tehnovõrkude hooldamise ja asendamisega peavad tänavaruumi lahendused arvestama, seda mõistlikult võimaldama, kuid see ei tohi määrata tänava kuju. Tehnovõrgud asukohad valitakse eelkõige tänavaruumi vajadustest lähtuvalt, kuid ebamõistlikke kulusid ja ehitusi vältides. Kaevude asukoha valimisel tuleb arvestada tänavaruumis liikuja ruumikogemust, arhitektuuri ja katete lahendust.

#### 5.10. tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.

Määrata ehitiste tehnovarustuse tagamiseks tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Tehnovõrgud kavandada tänava maa-alale, määrates vajadusel torustike asukohad tänava põiklõikes. Anda viide joonisele, kus tehnovõrkude ja rajatiste asukohad on kajastatud.

- Nimetada tehnovõrkude valdajate poolt väljastatud tehnilised tingimused, mille alusel ehitiste tehnovarustuse tagamiseks on tehnovõrkude ja rajatiste asukohad määratud.
- Tuua välja võimalikud tehnovõrkudega varustamise variandid.
- Juhul, kui seda on nõutud, anda seletuskirjas hoonete tehnovõrkudega varustamise arvestuslikud põhinäitajad.
- Juhul, kui tehnovõrgu eelvool või ühenduskoht jääb väljapoole detailplaneeringuala, tuleb see tehnovõrkude või kontaktvööndi joonisel näidata ning seletuskirjas esitada rajatava/rekonstrueeritava võrgu pikkus.
- Juhul, kui tehnovõrgud läbivad krunte, tuleb seletuskirjas anda viide, kus asuvad krundivaldajate nõusolekud selle kohta.
- Avalikult kasutatava välisvalgustuse põhimõtted lahendada ainult tänava maa-alal juhul, kui planeeringu lähteseisukohtadega ei ole sätestatud teisti.
- Määrata soojavarustuse põhimõtted, arvestades kaugkütteseaduse alusel moodustatud kaugküttepiirkondade paiknemisega. Vajadusel sätestada seletuskirjas kaugkütte kasutamise kohustus või selle mittekasutamise tingimused.
- Tagada planeeritavale maa-alale jäävatele puurkaevudele nõuetekohane sanitaarkaitse- või hooldusala, tähistades tampoositavad puurkaevud eraldi tingmärgiga. Olemasolevale puurkaevule tuleb näidata ära puurkaevu katastrinumber. ÜVK arengukava järgi ühiskanalisatsiooniga hõlmatud alal tuleb olemasolevad kogumis- ja imbkaevud näidata likvideeritavatena, kui planeeringu lähteseisukohtadega ei ole sätestatud teisti.
- Määrata soojavarustuse põhimõtted, arvestades kaugküttepiirkondade paiknemisega ja hinnates valitud küteliigi ja teiste saasteallikate koosmõju keskkonnale. Planeeritavate lokaalkatlamajade keskkonnamõju hindamisel esitada saastearvutus.

#### 5.11. kruntide haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Anda krundi kõrghaljastuse ja heakorramise kontseptsiooni põhimõtete kirjeldus. Detailplaneeringu koostamisel lähtuda keskkonnastrateegia põhimõtetest ning väärtusliku haljastuse säilitamise ja kasvutingimuste tagamise nõudest. Anda ülevaade planeeritaval maa-alal tekkivatest jäätmetest ja määrata tekkivate jäätmete käitlemise põhimõtted. Lahendada taaskasutatavate jäätmete kogumine liikide kaupa jäätmemajades juhindudes jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Majandustegevusest tekkivaid jäätmeid käsitleda olmejäätmetest eraldi. Seletuskirjas anda viide joonisele, millel haljastuse ja heakorra põhimõtted on kajastatud.

- Juhul, kui detailplaneeringule on nõutud dendroloogilise inventeerimise läbiviimine, tuleb see teostada ja tulemused esitada detailplaneeringu lisade kaustas.
- Vajadusel anda säilitatavate puude kasvutingimuste tagamise nõuded ning nõuded istutatava kõrghaljastuse parameetrite kohta.
- Hinnata olemasolevate eluhoonete insulatsioonitingimuste muutumist tulenevalt detailplaneeringuga kavandatavast ehitustegevusest.
- Ridaelamutele ja korterelamutele abihooneid ei ole lubatud. Kõik vajalikud ruumid ja panipaigad tuleb lahendada hoone mahus. Erandina saab ridaelamute puhul prügikonteineritele mõeldud väikehoonest ning sellisel juhul peab see seletuskirjas selgelt kirjas olema. Kortereelamute puhul peab kasutama süvakonteinereid.

#### 5.12. vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed

Määrata vertikaalplaneerimise põhimõtted ning vajadusel sademete-, drenaaž- ja transiitvee ärajuhtimine eelvooluni, mis välistab naaberkruntidele valguva vee hulga suurenemise.

- Vajadusel näidata sademevee ära juhtimise (immutamise, kraavi või olemasolevatesse trassidesse juhtimise) võimalikkust näitavad arvutused.
- Alates 11 kohaga parklatelt ja platsidelt tuleb ala sademevesi koguda ja puhastada krundil õli-liiva püüduris. Näha ette äri, tootmis-, lao jms hoonete parklate ja platside võimaliku saastunud sademevee eelnev puhastamine kohtpuhastis, kui eelvooluks on looduslik suubla.
- Maaparandussüsteemidega alade maakasutuse muutmisel tuleb läbi töötada kogu kuivendusvõrgu uus lahendus ning sama kehtib teede ehitamisel ja rekonstrueerimisel, et oleks tagatud vee liikumine läbi teetammi.

#### 5.13. kaitsealused objektid ka. muinsuskaitsealused objektid.

Ettepanekud kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsealade täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, ettepanekud maa-alade või üksikobjektide kaitse alla võtmiseks. Anda viide joonisele, millel kaitsealune maa-ala või objektid on kajastatud.

- Juhul, kui detailplaneeringu lähteseisukohtadega on tehtud ettepanekuid kaitse alla võetud maa-alade ja üksikobjektide kaitsealade täpsustamiseks, muutmiseks või lõpetamiseks, või see ilmneb detailplaneeringu koostamise käigus, tuleb seletuskirjas see nimetada ning anda vastavad põhjendused.
- Detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimused tuleb lisada juhul, kui planeeritaval maa-alal asub muinsuskaitseala, kinnismälestis või nende kaitsevöönd. Muinsuskaitse eritingimused väljastab Muinsuskaitseamet.

#### 5.14. keskkonnatingimused

Hinnata kavandatava tegevusega (detailplaneeringu rakendamisega) võimalikku kaasnevat keskkonnamõju (vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus või lõhn) ning mõju inimeste tervisele, sh. olemasolevate hoonete insulatsioonitingimuste muutumist detailplaneeringuga kavandatavast ehitustegevusest tulenevalt.

- Koostada planeeritava maa-ala keskkonnaseisundi ülevaade. Soovitavalt lisada ülevaatele fotod olemasolevast olukorrast. Ülevaates kirjeldada: planeeritava maa-ala ja lähiümbruse saasteallikaid ja nende mõju (lokaalkatlamajad, kütusemahutid, tanklad,

tööstusettevõtted, parklad, puhastusseadmed, tänavaliiklus, jm); looduskeskkonda (kaitstavad alad, looduse üksikobjektid, haljastus, põhjavesi, pinnavesi, veekogud, loomad, linnud, putukad, taimed, vääriselupaigad jm); loodusressursside kasutamist; tehnovõrkude ja –rajatiste seisukorda; piirkonna üldist heakorda. Tulenevalt ülevaatest, võib vallavalitsusmäärata täiendavaid nõudeid negatiivse keskkonnamõju leevendamiseks ja/või ennetamiseks ning detailplaneeringu või ehitusprojekti mahus teostatavate uuringute (sh dendroloogilise inventeerimise) vajaduse.

- Vajaduse korral määrata täiendavad nõuded negatiivse keskkonnamõju piisavaks leevendamiseks ja/või ennetamiseks ning detailplaneeringu või ehitusprojekti mahus teostatavate uuringute koostamise vajadus.
- Kirjeldada detailplaneeringuga kavandatava elluviimiseks ning vajaduse korral ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.
- Juhul kui detailplaneeringu lähteseisukohtadega on seda nõutud, seada keskkonnatingimused detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral määrata ehitised, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine.

#### 5.15. tuleohutuse tagamine.

Arvestada tuleohutuse tagamisel Eesti Standardis EPN 10.1 toodud nõuete ja rakendusjuhistega. Anda viide joonisele, millel ehitistevahelised kujad on kajastatud.

- Näidata hoonete tulepüsivusklass, ehitistevahelised kujad, hüdrantide ja tuletõrje veevõtukohtade paiknemine.
- Sõltuvalt kavandatava tegevuse asukohast ja tegevusest, näidata ära tegevused piirkonnas tuleohutuse tagamiseks.

#### 5.16. servituutide vajaduse määramine.

Näidata kinnistusraamatusse kantud servituutide tüübid, asukohad ja ulatus. Nimetada ja põhjendada servituutide määramise vajadust ning kelle kasuks servituudi vajadus määratakse. Anda viide joonisele, millel servituutide vajadus kajastatud on.

- Kui lahenduses nähakse ette servituudialad väljaspool detailplaneeringuala, siis tuleb seletuskirjas anda viide, kus on sellekohane krundiomaniku nõusolek.

### 6. kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Kirjeldada kuritegevuse ennetamise kavandatud meetmeid lähtudes Eesti Standardist EVS 809-1 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

- Pöörata tähelepanu kuritegevuse riskide minimeerimisele, kasutades järgmisi põhimõtteid: planeerida avalikult kasutatavad kohad valgustatuna, vajadusel kasutada videovalvet, hoonete ehituses kasutada kuritegevust ennetavaid materjale jne; vajadusel eristada detailplaneeringus era ja avalik ruum; vajadusel kasutada detailplaneeringus variante, kus õigustatud kasutajad saavad territooriumile kergesti, mitteõigustatud kasutajad aga raskelt; näha detailplaneeringus ette võimalused, mis aitaksid luua planeeringualale elama asuvate elanike vahel kogukonna; kasutada planeeringualal lahendusi, mis aitaksid planeeringualast luua hea maine ning seda ka hoida.
- Arvestada detailplaneeringu koostamisel erinevate sihtgruppidega ning luua vastavalt sellele kohandatud elamistingimused.

7. Võimalikud majanduslikud, sotsiaalsed ja kultuurilised mõjud ning mõju looduskeskkonnale.  
Esitada planeeringu elluviimise mõjud ja vajadusel tegevused negatiivsete mõjude ära hoidmiseks või vähendamiseks.
8. detailplaneeringu elluviimise võimalused.  
Anda seletuskirjas vastavalt Kiili vallaarhitekti nõuetele.
9. koostöö ja kooskõlastuste koondtabel.  
Seletuskirja juurde lisada arvamuse ja kooskõlastuste koondtabel ja arvamused ning kooskõlastused. Tabel anda vastavalt käesoleva juhendi lisaks oleval vormil – lisa 3.

## Detailplaneeringu joonised

Detailplaneeringu koosseisu kuuluvad järgmised joonised:

1. situatsiooniskeem;
2. tugiplaan;
3. planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs;
4. põhijoonis;
5. tehnovõrkude joonis;
6. üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis;
7. täiendavad joonised.

### 1. Situatsiooniskeem

Vormistada formaadis A4 ja vabas mõõtkavas.

Joonisele kanda:

1. tänavanimed;
2. orienteerumist lihtsustavate objektide nimetused.

### 2. Tugiplaan

Vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaani mõõtkavas M 1 : 500 või M 1 : 1000, min. 20 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire.

Joonisele kanda:

1. katastriüksuste piirid ning aadressid;
2. maakatastrisse kantud maa kasutamise sihtotstarbed;
3. õigusliku aluseta ja õiguslikul alusel püstitatud hooned – eraldi tingimärgiga;
4. seadusjärgsed kitsendused, sealhulgas riikliku kaitse all olevad geodeetilised märgid ja kinnistusraamatusse kantud servituutide asukohad ja ulatus ning kitsendust põhjustavad objektid;
5. kaitsealuste üksikobjektide asukohad koos registrinumbriga ning nende kaitsevööndid;
6. planeeritavale maa-alale jäävate tänavate nimed loetavas kirjas;
7. reostatud alad, kui need on teada;
8. tamponitud puurkaevud;
9. olemasolevad ekspluatatsioonis olevad tehnovõrgud;
10. olemasolevad puud;
11. haljastuse väärtus vastavalt dendroloogilisele inventariseerimisele juhul, kui dendroloogiline inventariseerimine on nõutud (võib olla esitatud eraldi joonisena);
12. märkusena topo-geodeetilise alusplaani koostanud firma nimi, töö number ja koostamise aeg.

### 3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi avaliku ruumi ehituslik analüüs

Vormistada vabas mõõtkavas.

Joonisele kanda:

1. planeeritava maa-ala ning selle kontaktvööndi piir;
2. planeeritava maa-ala kontaktvööndis paiknevate koostamisel olevate ja kehtestatud detailplaneeringute põhilahendused ning detailplaneeringute numbrid ja nimetused (võib ka eksplikatsioonitabelina);
3. lähiumbruse tänavavõrgustik koos juurdepääsudega planeeritavale maa-alale;
4. liiklusskeem;
5. kergliikluse põhilised liikumissuunad;
6. ühistranspordipeatused;
7. üldkasutatavad puhke- ja virgestusalad ning roheline võrgustik;
8. kontaktvööndi kruntide struktuuri, hoonestuse tüübi ja mahu ning ehitusjoonte analüüs;
9. kitsendust põhjustavad objektid koos kaitsevööndi ulatusega, vajadusel ka tehnovõrkude (kõrgepinge õhuliini) kaitsevööndid ja muu detailplaneeringuga kavandatav;
10. eraldi lehena vajadusel kavandatava hoonestuse avaliku ruumi ehituslik mahuline analüüs koos avaliku ruumi vaadetega (tänavalaotis, lõiked, mis esitavad võrdluse kavandatava hoonestuse ehitusmahtu mõjutavate tähtsamate naaber- ja lähipiirkonna hoonete ehitusmahtudega ning arhitektuurinõuetega jms).

### 4. Põhijoonis

Vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas M 1 : 500 või M 1 : 1000, min. 20 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire.

Joonisele kanda:

1. olemasolev ja kavandatav krundijaotus. Kruntide piirid tähistada järgmiselt: punane pidev joon – moodustatava krundi piir; punane katkendlik joon – maa tehinguteks moodustatava ajutise katastriüksuse piir; pruun pidev joon – olemasoleva katastriüksuse piir; roheline joon – kinnistamata, õiguslikul alusel kasutatava krundi piir; kollane joon – maareformi käigus tehtud krundipiiri ettepanek;
2. hoonestusalad ja ehitusjooned seotuna mõõtketiga krundi piiridest;
3. kruntide ehitusõigus aknana valgel põhjal üksikkrundi kohta – tabelina vastavalt käesoleva juhendi lisaks oleval vormil – lisa 4. Muutuva korruselisusega kruntide puhul näidata kõrgustsoonid joonisel hoonestusala osadena. Ajutiste kruntide kohta anda samad näitajad punktiirjoonega kastis. Elamukruntide kohta näidata eraldi elamute ja abihoonete arv. Elamukruntide kohta näidata eraldi elamute ja abihoonete kõrgus ja korruselisus (maapealne ja maa-alune);
4. kujad;
5. vertikaalplaneerimise põhimõtteline lahendus;
6. parkimiskohtade arv. Aknana valgel põhjal üksikkrundi kohta. Parkimiskohtade arv õues. Parkimiskohtade arv hoones. Kujundi sisse märkida parkimiskohtade arv tähistusega Pn, kus n tähistab kohtade arvu;
7. liikluslahendus ja väljasõidud kruntidelt;
8. tänavate põhimõtteline lahendus, milles määratakse tänava ja selle elementide laius, liiklusrajatiste põhiparameetrid, avalikuks kasutamiseks mõeldud eramaal asuvad tänavad või selle elemendid, väljasõitude soovitatavad asukohad maaüksustelt ning tänava maa-ala piiri osad, kust on keelatud väljasõite rajada, tänava kaitsevööndi ulatus (kui ei ole määratud teisiti, siis vastavalt kehtivale korrale);

9. haljastuse põhimõtteline lahendus (üldkasutatava haljastuse planeerimisel arvestada standardis EVS 843 „Linnatänavad” toodud nõuete ja rakendusjuhistega). Arvestada seletuskirjas 5.6, 5.9 ja 5.11 esitatud nõuetega;
10. kitsendused ja servituudid (servituutide vajadused, asukohad, ulatused ja seadusjärgsed kitsendused) ja kitsendust põhjustavad objektid;
11. tabel – andmed kruntide moodustamiseks (võib anda ka eraldi krundijaotusplaanil) anda tabelina vastavalt käesoleva juhendi lisaks oleval vormil – lisa 5. Andmed kruntide moodustamiseks anda tabeli kujul põhijoonisel või krundijaotusplaanil ja juhul kui krunt moodustatakse mitme katastriüksuse liitmise või katastriüksuste jagamise teel, või kui katastriüksusele liidetakse maad või temast lahutatakse osa, näiteks tänavamaa krundiga liitmiseks;
12. tabel – Krundi kasutamise tingimused (anda põhijoonisel) anda tabelina vastavalt käesoleva juhendi lisaks oleval vormil – lisa 6. Anda planeeritava ala kõikide kruntide kohta k.a ajutised krundid. Katastriüksuste sihtotstarbed. Uute kruntide koha-aadresside ettepanekud anda koostöös maanõunikuga. Koha-aadressi ettepanekud eristada värviga, tärniga või muul moel. Ajutiste kruntide ehitusõigus anda teist värvi tekstiga. Pindalade suurused anda ruutmeetri täpsusega. Kui hoonete lubatud kõrgus määratakse vahemikuna, tuleb hoonestusalal näidata erineva kõrgusega hoonete või nende osade asukoht ja ulatus. Elamumaa sihtotstarbega kruntide kohta näidata eraldi elamute ja abihoonete arv ning hoonete korruselisus ja kõrgus. Hoonete korruste arv, kõrgus, ehitisealune pindala jt tehnilised andmed määrata Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ alusel. Arhitektuurinõuete all tuua välja: välisviimistluse nõuded, piirdeaedade kujundustingimused. Vajadusel muud arhitektuurinõuded.
13. Kitsenduste ja servituutide alla tuua välja: Kaitse-eeskirjadest, määrustest või muudest dokumentidest, mis reguleerivad krundi kasutamistingimusi tulenevad nõuded. Servituudid kirjeldada lahti järgmiselt: servituudi vajadust põhjustava objekti nimetus; servituudi koridori laius; kelle kasuks servituut on vaja seada. Servituudi koondala kanda põhijoonisele. Seadusest tulenevad kinnisomandi muud kitsendused (seadusjärgsed kitsendused). Avalikult kasutatavaks määratavad või määratud alad. Riikliku kaitse alla olevad geodeetilised märgid. Veehaarde sanitaarkaitseala. Tänavate kaitsevöönd;
14. näitajad planeeritava maa-ala kohta. Planeeritud maa-ala suurus – anda hektarites (ha), kaks kohta pärast koma (nt. 0,25 ha). Kavandatud kruntide arv – ilma ajutiste kruntideta. Krunditud maa bilanss – anda katastriüksuse sihtotstarvete liikide alusel (m<sup>2</sup> ja %). Bilanssi ei anta, kui kavandatud on üks krunt. Suurim kavandatud korterite arv.
15. Elamumaa krundi koormusindeks (KKKI), kui nõutud = kavandatud korterite arv krundil / krundi pindala. Kui planeeritud maa-alal on selgelt erineva tihedusega piirkonnad, anda hoonestustihedus piirkondade kaupa.

## 5. Tehnovõrkude joonis

Vormistada aktuaalsel geodeetilisel alusplaanil mõõtkavas M 1 : 500 või M 1 : 1000, min. 20 m ulatuses väljaspool planeeritava ala piire.

Joonisele kanda:

1. olemasolev ja kavandatav krundijaotus;
2. olemasolev ja kavandatav hoonestus;
3. olemasolevate ja kavandatavate tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad;
4. avalikult kasutatavad tehnovõrgud kavandada reeglina tänavate maa-alale;
5. vertikaalplaneerimise põhimõtted;

6. vajadusel sademe-, drenaazi- ja transiitvee ärajuhtimine eelvooluni, mis välistab naaberkruntidele valguva vee hulga suurenemise;
7. tehnovõrkude kaitsevööndi ulatus ja tehnorajatistele (alajaam, pumpla, lokaalpuhasti, jäätmete kogumise rajatis) kavandatud maa-alad;
8. servituudid ja kitsendused.

6. Üldplaneeringu muudatuse ettepaneku joonis

Juhul kui detailplaneering sisaldab üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut, lisada jooniste hulka üldplaneeringu muudatuse ulatust kajastav joonis.

7. Täiendavad joonised

Täiendavad joonised esitatakse üldjuhul põhijoonisega samas mõõtkavas topo-geodeetilisel alusplaanil.

Täiendavateks joonisteks võivad olla näiteks:

1. aadresside määramise skeem;
2. haljastuse joonis;
3. liikluskorralduse joonis;
4. muu täiendav joonis.

## **„detailplaneeringu nimi”**



ASUKOHT: ...

KINNISMÄLESTIS: ...

TELLIJA: Kiili Vallavalitsus  
Aadress: Nabala tee 2a, Kiili alev, Kiili vald, 75401  
E-mail: [info@kiilivald.ee](mailto:info@kiilivald.ee)  
Tel: 6790260



DP KOOSTAJA: Nimi:  
Aadress:  
Pr.juht:  
Arhitekt tase:  
E-mail:  
Tel:

TÖÖ NR.:

HUVITATUD ISIK: Nimi:  
Aadress:  
Esindaja:  
E-mail:  
Tel:

Tabel - parkimiskohtade kontrollarvutus

| Pos nr                                         | Ehitise otstarve           | Normatiivsete<br>parkimiskohtade arvutus | Normatiivne<br>parkimiskohtade arv | Detailplaneeringus ettenähtud<br>parkimiskohtade arv |
|------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                | (nt. üksikelamu, kool jne) |                                          |                                    |                                                      |
| Planeeritud parkimiskohtade arv maa-alal kokku |                            |                                          |                                    |                                                      |

Tabel – kaasatavate ja koostöötegijate koondtabel

| Kaasatavad     |                                                                                                                                 |                                      |                                                                                                              |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jrk nr         | Isik või asutus kellega on koostööd tehtud                                                                                      | Arvamuse esitamise kuupäev           | Arvamuse täielik ära kiri                                                                                    |
|                | <i>Vara omanike puhul märkige vara aadress, omaniku nimi ja kas on tegemist kinnistu, hoonestusõiguse või hoonete omanikuga</i> | <i>Kirja nr. ja kuupäev</i>          | <i>Kui arvamus on antud kirjana siis lisada kiri koondtabelile, kõigile detailplaneeringu eksemplaridele</i> |
| Koostöötegijad |                                                                                                                                 |                                      |                                                                                                              |
| Jrk nr         | Isik kellega on detailplaneering koostööd tehtud                                                                                | Koostöötegevuse nr ja kuupäev        | Koostöötegevuse täielik ära kiri                                                                             |
|                | <i>Koostöötegevuse organisatsioon</i>                                                                                           | <i>Koostöötegevuse nr ja kuupäev</i> | <i>Koostöötegevuse täielik ära kiri</i>                                                                      |

Tabel – kruntide ehitusõiguse aken

| Pos<br>nr | Krundi planeeritud suurus<br>(m <sup>2</sup> )  | Krundi sihtotstarve ja osakaal (%) katastriüksuse liikide kaupa |                                               |
|-----------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|           | Suurim hoonete kõrgus (m)<br>(elamu / abihoone) | Hoonete arv krundil<br>(elamu / abihoone)                       | Suurim ehitisealune<br>pind (m <sup>2</sup> ) |
|           | Suurim korruselisus<br>(elamu / abihoone)       |                                                                 |                                               |

Näide

|          |                     |       |                    |
|----------|---------------------|-------|--------------------|
| <b>1</b> | 2467 m <sup>2</sup> | E100% |                    |
|          | 9 / 4,5             | 1 / 1 | 300 m <sup>2</sup> |
|          | 2 / 1               |       |                    |

Tabel – andmed kruntide moodustamiseks

| Pos<br>nr | Koha-<br>aadress | Krundi planeeritud sihtotstarve<br>(katastriüksuse liikides) | Krundi planeeritud<br>suurus (m <sup>2</sup> ) | Moodustatakse<br>katastriüksustest (nr) | Liidetavate-lahutatavate<br>osade suurused (m <sup>2</sup> ) | Osade seinine sihtotstarve<br>(katastriüksuse liikides) |
|-----------|------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|           |                  |                                                              |                                                | 1a                                      |                                                              |                                                         |
|           |                  |                                                              |                                                | 1b                                      |                                                              |                                                         |

Tabel – krundi kasutamise tingimused

|       | Pos. nr |                                                                            |
|-------|---------|----------------------------------------------------------------------------|
|       |         | Krundi koha-aadress<br>koha-aadressi ettepanek                             |
| Summa |         | Krundi planeeritud suurus (m2)                                             |
| Summa |         | Hoonete arv krundil<br>(elamu / abihoone)                                  |
| Summa |         | Ehitisealune pind (m2)                                                     |
|       |         | Hoonete korruselisus<br>(elamu / abihoone)                                 |
|       |         | Suurim hoonete kõrgus (m)<br>(kõrgus maapinnast / absoluutne kõrgus)       |
|       |         | Krundi sihtotstarve ja osakaal (%)<br>katastriüksuse liikide kaupa         |
| Summa |         | Suletud brutopind<br>katastriüksuse sihtotstarvete kaupa                   |
| Summa |         | Korterite arv (tk)<br>korterelamute või ridaelamute planeerimisel          |
|       |         | Krundi koormusindeks (KKKI)<br>korterelamute või ridaelamute planeerimisel |
|       |         | Arhitektuurinõuded                                                         |
|       |         | Kitsendused ja servituudid                                                 |