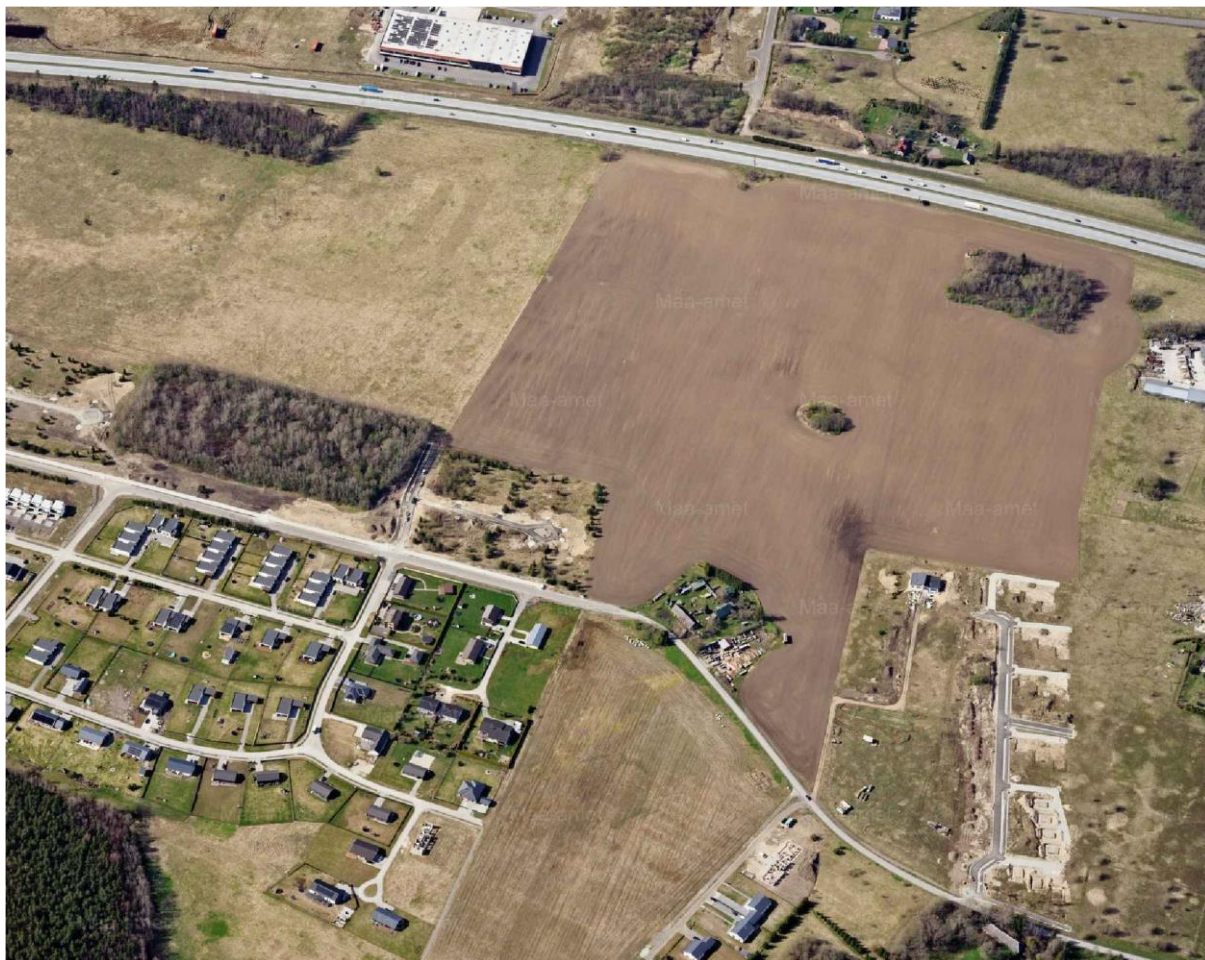


VAELA KÜLAS RAEHANSU KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

ESKIIS



PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA

Kiili Vallavalitsus

Reg nr 75020983

Kontaktraadress: Nabala tee 2a, Kiili alev

Kiili vald, 75401 Harjumaa

Kontakttelefon: 679 0260

e-post: info@kiilivald.ee

1. ÜLDOSA.

Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid
- Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneering

Arvestatud on järgmiste detailplaneeringu eskiisi koostamise ajal kehtinud õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Muinsuskaitseadus
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Standardisari EVS 812, sh
 - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
 - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Kiili Vallavolikogu 28.06.2016 määrus nr 17 „Kiili valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016-2027“
- Kiili Vallavolikogu 19.04.2012 määrus nr 5 „Kiili valla jäätmehoolduseeskiri“
- Kiili Vallavalitsuse 02.01.2018 korraldusega nr 7 kehtestatud „Vaela külas Mardi katastriüksuse detailplaneering“
- Kiili Vallavalitsuse 03.10.2023 korraldusega nr 465 algatatud „Vaela külas Vikmari kinnistu detailplaneering“

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

Harju maakond Kiili vald Vaela küla Raehansu TOPO-GEODEETILISE UURIMISTÖÖ ARUANNE, Radiaan OÜ töö nr 2147G24, 25.04.2024.

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis käsitletav **Raehansu** katastriüksus paikneb Harjumaal Kiili vallas Vaela külas, 11 Tallinna ringtee, 11115 Kurna - Tuhala tee ja 3040004 Opmani tee vahelisel alal, arenevas elamupiirkonnas.

Piirkonnas on suhteliselt hea ühistranspordiühendus Kiili alveikuga ja Tallinna linnaga. Lähimad autobussipeatused „Oti“ ja „Kurna tee“ paiknevad 11115 Kurna - Tuhala tee ääres, planeeringualast jalgsi ca 700m kaugusel.

Teenuseid pakuvad asutused nagu vallavalitsus, kool ja lasteaed, kauplused, apteek, perearst, raamatukogu, asuvad Kiili alevis.

Juurdepääs Raehansu katastriüksusele on 11115 Kurna - Tuhala teelt maha pööravalt 3040004 Opmani teelt.

Raehansu katastriüksusest ida- ja lõunasuunas paiknevad põhiliselt üksikelanute ja nende abihoonetega hoonestatud alad. Lääne ja põhjasuunas on põllu- ka rohumaad.

Raehansu katastriüksuste kontaktalal on elamuarenduse eesmärgil kehtestatud ja menetluses mitmeid detailplaneeringuid, sh:

- Vaela külas **Mardi** katastriüksuse detailplaneering, kehtestatud Kiili Vallavalitsuse 02.01.2018 korraldusega nr 7. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntide kavandamine ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse seadmine kuni 2-korruseliste ridaelamute ehitamiseks (3 - 4 ridaelamuboksi krundi kohta) ning planeeringuala heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringu lahendusega antakse lahendid ja luuakse eeldused ebaefektiivse maakasutusega ja kõrghaljastusega maaüksuse ümberkujundamiseks ümbritseva keskkonnaga sobivaks tervikuks.
- DP0134 **Karla** kinnistu detailplaneering, kehtestatud Kiili Vallavolikogu 15.11.2007 otsusega nr 80. Detailplaneeringus kavandati 6 üksikelumukrunti, 2 paarsealmu krunti ja üks ridaelamukrunt kolme 4-boksiga ridaelamu püstitamiseks, kokku 22 elamuühikut. Lisaks kavandati heakorrastus, haljastus, parkimise ja tehnovõrkude lahendus.
- DP0087 **Pärna** maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Kiili Vallavolikogu 04.10.2005 otsusega nr 53. Detailplaneeringus kavandati 7 üksikelumukunti. Lisaks kavandati heakorrastus, haljastus, parkimise ja tehnovõrkude lahendus.
- DP0360 Vaela külas **Vikmari** kinnistu detailplaneering, algatatud Kiili Vallavalitsuse 03.10.2023 korraldusega nr 465. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vaela külas Vikmari (30401:001:0943) kinnistu jagamine ja kavandatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringus kavandatakse kuni 5 üksikelumu krunti (krundi min suurus 2000 m²) olemasolevast elamumaa kinnistust. Lisaks elamukruntidele kavandatakse planeeringuala teenindavatele teedele mõeldud transpordimaade kinnistud ja üldkasutatavate alade kinnistud. Üksik-elamu krundile tohib ehitada ühe kuni kahekorruselise elamu kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning üksikelumukrundi suurim ehitisealune pind kuni 300 m² (ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete, ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa). Kõikide elamute parkimisvajadused tuleb lahendada elamukrundi piires. Planeeritavast alast vähemalt 15% peab moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa. Transpordimaa, kuhu planeeritakse sõidu- ja kõnniteed, min laius peab olema 13,0 m (planeeritavate sõiduteede katte laius vähemalt 5,0 m ja kõnniteede katte min laius 2,0 m). Juurdepääs lahendada Magnoolia teelt. Näha ette transpordimaa (laius vähemalt kuni 6,0 m) Magnoolia tee T2 kinnistu kõrvale võimaliku ligipääsu kavandamiseks Hansu kinnistule. Transpordimaa kavandada ka võimaliku ligipääsu lahendamiseks Tootsi ja Raehansu kinnistutele. Hansu ja Raehansu kinnistute serva ette näha üldkasutatavad alad. Üldkasutatavad aladele näha ette kõrg- ja madalhaljastus.
- DP0359 Vaela küla **Hansu, Aidamehe ja Vaela tee 59** detailplaneering, algatatud Kiili Vallavalitsuse 16.01.2024 korraldusega nr 18. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vaela külas Hansu (30401:001:0369), Aidamehe (30401:001:1166) ja Vaela tee 59 (30401:001:2019) kinnistute jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringus kavandatakse vähemalt 1 äri- ja tootmismaa krunt ja vähemalt 1 transpordimaa krunt. Äri- ja tootmismaa krundile tohib ehitada min ühe kuni kolme korrusega hoone kõrgusega kuni 20,0 m ning krundi suurim ehitisealune pind kuni 50 000 m². Äri- ja tootmismaa lubatud hoonestustihedus kuni 1,23 ja krundi täisehituse protsent kuni 61%. Krundi minimaalne haljastuse protsent on 20%, millest minimaalselt 60% peab olema kõrghaljastatud ala. Kruntide arv ja suurus võivad täpsustuda detailplaneeringu koostamise käigus (kruntide arvu suurenemisel ehitusõigus ei suurene). Parkimisvajadused tuleb lahendada krundi piires. Hoonete eskiislahendus kooskõlastada, enne ehitusloa taotlemist, vallaarhitektiga. Arendajal tuleb esitada vähemalt 3 alternatiivset piisavalt erinevat eskiislahendust. Kiili vald ja Huvitatud isik moodustatavad komisjoni eskiislahenduste arutamiseks ja asukohta paremini sobiva eskiisi leidmiseks. Tundlike alade eraldamiseks ja kaitseks müra, tolmu, reostuse vms eest, on vajalik kavandada piisava laiusega kõrghaljastatud puhvervöönd või rajada häiringu levikut takistav piire. Kaitsev piire või puhverala rajada häiringut põhjustava objekti territooriumile. Detailplaneeringu ligipääsu lahenduse aluseks tuleb võtta Teedeprojekt OÜ poolt koostatud „Riigitee nr 11115 Kurna–Tuhala km 2,196–4,556 ja riigitee nr 11507 Kangrumetsa tee km 0,000–0,550 eskiisprojekt“.
- DP0200 **Arise** kinnistu detailplaneering, kehtestatud Kiili Vallavolikogu 15.09.2011 otsusega nr 68. Detailplaneeringus kavandati kolm elamumaa ning kaks transpordimaa krunti; elamumaa kruntidest on kaks krunti planeeritud kahe korteriga elamu ning üks krunt üksikelumu püstitamiseks. Lisaks kavandati heakorrastus, haljastus, parkimise ja tehnovõrkude lahendus.
- DP0356 Vaela külas **Vaela tee 41** detailplaneering, algatatud Kiili Vallavalitsuse 23.05.2023 korraldusega nr 221. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vaela külas Vaela tee 41 (30401:001:0509) kinnistu jagamine ja uutele moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine ühe kuni kahekorruselise kahe korteriga elamu (kõrgusega kuni 9,0 m ja kaks ühekorruselist abihoonet kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind tohib olla kuni 300 m², krundi min suurus peab olema 3000 m²) ja kahele krundile kummalegi ühe kuni kahekorruselise elamu (kõrgusega kuni 9,0 m ja ühe ühekorruselise abihoone kõrgusega kuni 4,5 m ning krundi suurim ehitisealune pind tohib olla kuni 300 m², krundi min suurus peab olema 2000 m²). Lisaks lahendatakse planeeringuala heakorrastus, haljastuse, juurdepääsuteed, parkimine ja tehnovõrkudega varustamine.
- DP0158 **Saare ja Tominga** kinnistute detailplaneering, kehtestatud Kiili Vallavolikogu 23.09.2010 otsusega nr 55. Kruntideks jaotamine, ehitusõiguse määramine, heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkude lahendamine.

- **DP0340 Vaela külas Tominga ja Saare detailplaneering**, algatatud Kiili Vallavalitsuse 22.06.2021 korraldusega nr 264. Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Vaela külas Tominga ja Saare kruntidele ehitusõiguse määramine ning heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsuteede, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise. Olemasolevate kinnistute ümberkruntimise teel moodustatakse kaks 100% ärimaa krunti. Pos 1 määrakse ehitusõigus spordikompleksi ja veekeskuse ehitamiseks, mis on lubatud hoonestada ühe põhihoonega (4 korruselise ja kõrgusega kuni 24 m) ja ühe abihoonega (1 korruselise ja kõrgusega kuni 5 m), kokku maksimaalse ehitisealuse pindalaga kuni 15000 m². Pos 2 määrakse ehitusõigus ärihoone (toitlustus, büroo, tankla jne) ehitamiseks, mis on lubatud hoonestada ühe põhihoonega (3 korruselise ja kõrgusega kuni 12 m), kokku maksimaalse ehitisealuse pindalaga kuni 1600 m². Planeeringu mahus tuleb lahendada 11115 Kurna - Tuhala tee ja Opmani tee ringristmik.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud **Kiili valla üldplaneeringu** kohaselt paikneb Raehansu katastriüksus väikeelamute (EV – üheperelamud, ridaelamud, kahekorruselised korterelamud) maa arengualal. Kiili valla üldplaneering määratleb piirkonna lisanduva asundusega detailplaneeringu kohustusega alana, kus on määratud maakasutuse võtmeelementide (ühendusteel, rohevõrgustik, omavalitsusele olulised objektid jne) üldine skeem, mis on aluseks detailplaneeringute koostamisel.

Raehansu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused Vaela külas Raehansu 100% elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse jagamiseks elamumaa, transpordimaa ja üldkasutatava maa kruntideks ning moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõiguse seadmiseks kuni 2-korruseliste üksikelamute ja ühe korrusega abihoonete püstitamiseks. Lisaks kavandatakse juurdepääsud, liikluskorraldus ja tehnovõrkudega varustatus ning keskkonnakaitse, heakorrastuse ja haljastuse tingimused. Planeeritava maa-ala suurus on ca 1,9 ha. Käesolev detailplaneeringu eskiis ei sisalda Kiili valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Olemasoleva elamuala ja Raehansu katastriüksuse tihendamine uute elamutega on sobiv ja asjakohane. Kavandatud krundistruktuur ja hoonestus on kooskõlas naabruses olemasolevaga ja kavandatuga. Piirkonnas on olemasolev ja täiustuv infrastruktuur, sh on välja ehitatud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitorustikud.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Raehansu katastriüksus paikneb Vaela külas arenevas väikeelamute piirkonnas. Raehansu katastriüksusest ida- ja lõunasuunas paiknevad põhiliselt üksikelamute ja nende abihoonetega hoonestatud alad. Lääne ja põhjasuunas on põllu- ja rohumaad.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

<i>lähiaadress</i>	<i>katastri nr</i>	<i>pindala ha</i>	<i>sihtotstarve</i>
Raehansu	30401:001:0942	14746 m ²	100% elamumaa
Magnoolia tee 2	30501:001:0330	3895 m ²	100% üldkasutatav maa

Magnoolia tee 2 katastriüksus on käesolevasse detailplaneeringusse kaasatud planeeritavatele elamukruntidele juurdepääsute ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise eesmärgil.

Raehansu katastriüksusel hoonestus puudub.

3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.

Raehansu katastriüksus piirneb:

	<i>lähiaadress</i>	<i>katastri nr</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>	<i>märkused</i>
põhjasuunast	Vikmari	30401:001:0943	50059 m ²	100% elamumaa	hoonestamisel
idasuunast	Magnoolia tee T1	30501:001:0328	4361.0 m ²	100% transpordimaa	
kagsuunast	Opmani tee T10	30501:001:0336	635.0 m ²	100% transpordimaa	
lõunasuunast	Opmani tee T2	30501:001:0244	12215.0 m ²	100% transpordimaa	
läänesuunast	Tootsi	30401:001:1165	58983.0 m ²	100% maatukundusmaa	hoonestamata

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Raehansu katastriüksusele 11115 Kurna - Tuhala teelt maha pööravalt 3040004 Opmani teelt (munitsipaalomand) ja Magnoolia tee 2 katastriüksusele on juurdepääs nimetatud teedelt maha pööravalt Magnoolia teelt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Raehansu katastriüksusel ja Magnoolia tee 2 katastriüksusel liitumised tehnovõrkudega puuduvad.

Raehansu katastriüksusel paiknevad endise maaparandussüsteemi drenaažitorud.

3.6. Olemasolev keskkond ja haljastus.

Raehansu katastriüksus on kõrg- ja madalhaljastuseta lage ala.

Kõlvikuliselt on Raehansu katastriüksusel haritavat maad 290 m², looduslikku rohumaad 14456 m².

Raehansu katastriüksuse maapind on langusega lõuna-edelasuunas, maapinna kõrgused vahemikus abs 47.70 ... 52.00.

Raehansu katastriüksus paikneb **nõrgalt kaitstud põhjaveega** alal.

Eesti geoloogiakeskuse Eesti pinnase radooniriski kaardi 2023. aasta andmetel paikneb Raehansu **katastriüksus kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega** pinnasega alal.

Looduskaitsealused objektid puuduvad.

Pinnasereostust alal ei ole täheldatud.

3.7. Kehtivad kitsendused.

Raehansu katastriüksusest kagusuunas paikneb **arheoloogiamälestis 17975 „Asulakoht“**, mis on tunnistatud riiklikuks kultuurimälestiseks kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr 20 „Kultuurimälestiseks tunnistamine“. Raehansu katastriüksusest ulatub mälestise 50 m laiuse kaitsevööndi osa mälestise välisest kontuurist. Mälestiseks on ajalooline asulakoht, kus on kompaktselt säilinud otsesele elutegevusele viitav arheoloogiline kultuurikiht.

Vastavalt Ehitusseadustiku § 71 „Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd“ on kohaliku maantee - **Opmani tee kaitsevöönd** on äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit, Magnoolia tee teekaitsevööndiks on määratud 5 m.

Magnoolia tee 2 katastriüksusel kehtib Kiili Vallavalitsuse 02.01.2018 korraldusega nr 7 kehtestatud Vaela külas Mardi katastriüksuse detailplaneering.

4. PLANEERINGU ESKIISLAHENDUS.

4.1. Üldised tingimused planeeringuala asumiruumi kavandamiseks.

Kiili Vallavolikogu 16.05.2013 otsusega nr 26 kehtestatud Kiili valla üldplaneeringu põhikaarti kohaselt paikneb Raehansu katastriüksus väikeelamumaa (**EV**) juhtotstarbega alal, kuhu on lubatud püstitada ühepereelamud, ridaelamud ja kahekorruselisi korterelamud.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.4.1. „Tingimused detailplaneeringute algatamisel ja koostamisel“ p 3 kohaselt on lisanduva asundusega aladel (tiheasustus) soovituslikuks krundi suuruseks üksikelamu püstitamiseks **2000 m²**.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.4.1. „Tingimused detailplaneeringute algatamisel ja koostamisel“ lõike 4 kohaselt on üksikelamu krundile lubatud ehitada **kuni kaks hoonet**: üks üksikelamu ja üks abihoone; lõike 5 kohaselt on üksikelamu krundile ehitatavate hoonete ehitisealune pind lubatud kuni **300 m²**.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p-s 2.2.4.3. *Planeeritav maakasutus* on väikeelamu korruselisus kuni 2 ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on **9,0 m** ning abihoonel **4,5 m**.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.4.1. *Tingimused detailplaneeringute algatamisel ja koostamisel* kohaselt peab planeeritavast alast vähemalt **15 %** moodustama **avalikult kasutatav sotsiaalmaa** - antud juhtumil 2212 m².

4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on

- Raehansu 100% elamumaa katastriüksusest kavandatud moodustada 8 krunti järgmiselt:
 - 5 100% elamumaa sihtotstarbega krunti,
 - 1 100% üldkasutatava maa sihtotstarbega krunti,
 - 2 100% transpordimaa sihtotstarbega krunti.
- Magnoolia tee 2 100% üldkasutatava maa katastriüksusest kavandatud moodustada 3 krunti järgmiselt:
 - 2 100% üldkasutatava maa krunti
 - 1 100% transpordimaa sihtotstarbega krunt

Vastavalt Maakatastriseadusele on käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatud kruntide sihtotstarbed:

- **elamumaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga E) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;
- **transpordimaa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L) – liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korras-hoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga, sealhulgas teemaa.
- **üldkasutatav maa** (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga Üm) - avalikult kasutatav, üldjuhul hooneteta maa, millel võivad paikneda üksnes abihooned, sealhulgas haljasala ja pargi maa, supelranna maa, rahvapeo- ja kokkutulekuväljaku maa, lautri maa, laste mänguväljaku maa, spordiplatsi ja terviseraja maa ning kalmistu maa;

Detailplaneeringu alusel määratud kruntide kasutamise sihtotstarvete (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“) seletused:

- EP** – üksikelamu maa ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;
- LT** – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus-signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, tänava katastriüksuse koosseisu kuuluva parkla, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad;
- HP** – haljasala maa (sihipäraselt kavandatud reljeefi, veestiku ja taimestikuga avalik välisruum [üldkasutatav ala] linnalises asulas. Haljasalade liigid on park, aed, haljak e. skväär, bulvar, puisteed).

4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kavandatud 5 krunti üksikelamute ja nende abihoonete püstitamiseks, igale krundile on kavandatud ehitusõigus järgmiselt:

- lubatud suurim hoonete arv: kuni 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)
- lubatud suurim korruselisus: elamu kuni 2 / abihoone 1
- lubatud suurim hoonete ehitisealune pind kokku: kuni 300 m²
- lubatud suurim katuseharja kõrgus: elamu kuni 9,0 m / abihoone kuni 4,5 m

Kavandatud hoonete kasutamise otstarve vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on:

- üksikelamu (11101)
- elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaž ja saun (12744).

Käesolevas detailplaneeringus määratud **hoonete ehitisealune pind** on vastavalt Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määruse nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
 - 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitsevarjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikku;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning mahtude põhimõtted.

Elamute ja nende abihoonete püstitamine elamumaa sihtotstarbega kruntidele on lubatud ainult detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusalale. Elamukruntide hoonestusalade määramisel on arvestatud tuleohutuskujadega, ilmakaartega, kruntidele juurdepääsude ja parkimisalade võimalike asukohtadega jms. Käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatud hoonestusalad on elamukrundi piiridest üldjuhul 4m kaugusel, kvartalisese tee poolsest piirist 7,5 m kaugusel. Planeeringuala elamute suurim lubatud korruste arv on kuni 2 maapealset korrust (maa-alust korrust ei ole esialgu kavandatud), suurim lubatud kõrgus maapinnast kuni 9,0m, abihoonel 4,5 m.

Kuni 20m² ehitisealuse pinnaga hooned või hoonesarnased rajatised peavad jääma detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

4.5. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

Kavandatud hoonete arhitektuur peab sobima lähipiirkonna hoonestuse üldise ilmega. Uus hoonestus peab väärima piirkonda kvaliteetsete ja hästi komponeeritud hoonetega. Heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö. Hoonete arhitektuur peab olema kavandatud hea maitsega. Hoonete projekteerimisel kasutada kaa-segseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning -elemente.

Planeeritavate hoonete katusekalde on kavandatud 0° - 30° katusekalletega analoogselt naabrusse kavandatud hoones-tusega.

Välisviimistluses kasutada krohvipinda, looduslikku kivi, tellist, puitlaudist, betooni, klaasi. Eelistada omadustelt kauakest-vaid väärkaid materjale. Värvitoonid peavad olema pastelsed, sooja koloriidiga, looduslähedased. Ümarpalkfassaade mitte kavandada.

Hoonete eskiislahendused kooskõlastada vallaarhitektiga.

4.5.1 Piirete arhitektuurinõuded.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kavandatud elamukruntide planeeritud tee poolsele piirile 1,4m kõrgused piir-deaiad, elamukruntide vahelisele piirile on lubatud kuni 1,6 m kõrguste metall-võrk või -paneelpiire piirdeaedade rajamine; võrkpiire „peita“ dekoratiivhekki. Elamukruntide omavahelisel piiril võib puitpiirde olla kõrgusega kuni 1,4m.

Suheliselt väikese elamutegruhi puhul on soovitatav tee poolsete piirdeaedade arhitektuurne lahendus kavandada ühe-sugune (väikeste erinevustega), nt vertikaalsetest puit-lippidest piire, läbipaistvusega ca 30%. Elamukruntide tee poolsete piirete kõrgus peab olema ühtsel kõrgusjoonel. Piirdeaedadel võib kasutada kivist elemente (värava koha rõhutamiseks müüriõigud, aiapostid vms), kui see haakub hoone arhitektuuriga (nt looduskivi fassaadiga hoonel looduskivist postid või müüriõigud, tellishoonel tellistest aiapostid, krohvitud hoonel krohvitud postid või müüriõigud). Autovärvad ei tohi ava-neda sõidutee poole. Lubatud ei ole rajada läbipaistmatuid müüre või tihedaid puidust plankpiirdeid.

Piirdeaia joonised esitada hoonete ehitusprojektides ja kooskõlastada valla arhitektiga eskiisprojekti staadiumis.

4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Raehansu katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu eskiisi liikluskorralduse lahenduse aluseks on olemasolev olukord sõiduteede osas ja Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis tehakse ettepanek Raehansu katastriüksusele kavandatavate elamukruntide juur-depääsutee rajada mahasõiduga Magnoolia teelt, planeeritavale krundile pos nr 7, Magnoolia tee ja Opmani tee ristmikust ca 130 m põhjasuunas. Pakutud lahendus on loogiline ja mugavam/liikluohutum kui Kiili Vallavalitsuse 02.01.2018 korral-dusega nr 7 kehtestatud Vaela külas Mardi katastriüksuse detailplaneeringu lahendus ette näeb (Magnoolia teelt maha-pööre Raehansu katastriüksusele ca 25m kaugusel Opmani tee ja Magnoolia tee ristmikust).

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on juurdepääsutee asukohta kavandamisel arvestatud ka naabrusse paikneva Vik-mari kinnistu detailplaneeringu ala juurdepääsutee optimaalse lahendusega.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kavandatud sõidutee katte laius 5,0 m. Planeeritava sõidutee äärede kergliiklus tee rajamise vajadus puudub kuna on kavandatud väike arv elamuühikuid. Planeeritaval transpordimaa krundil pos nr 7 on kavandatud liikluskorraldus põhimõttel *liiklemine õuealal* (Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ p 3 TERMINID JA MÄÄRATLUSED jaotise 3.304 kohaselt on õueala kergliiklejate (EVS 843:2016 jaotis 3.77 - kergliiklus on jalgsi, jalgrattal, tasakaaluliikuril, pismopeedil ja ratsa liiklemise üldnimetus) ja sõidukite samaaegselt liiklemiseks ettenähtud ala, kus ehi-tuslike või muude vahenditega on vähendatud sõidukite kiirust ning mille sisse- ja väljasõiduteed on tähistatud õueala liikluskorda kehtestavate liikluskorraldusega).

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatud planeeringuala teed on ette nähtud avalikult kasutatavate tee-dena.

Käesoleva detailplaneeringu eskiisi põhijoonisele on märgitud elamukruntidele juurdepääsuteede askohad, mis täpsustu-vad edasise planeerimise käigus.

Parkimine.

Hoonestatavate kruntide parkimine on ette nähtud omal krundil, minimaalselt 2 parkimiskohta igale elamuühikule. Käeso-levas detailplaneeringu eskiisis on kavandatud 5 elamukrunti, st alale kokku on kavandatud 10 parkimiskohta.

Planeeritud kruntide sisesed teed ja platsid on ette nähtud tolmuvaba kattega (asfaltkate, tänavakivi, graniitsõelmed vms). **Parkimisalade täpne asukoht ja krundisisene liikluskorralduse lahendus täpsustada ja esitada hoonete ehituspro-jektides.**

Üldkasutatavaid parklaid käesolevas detailplaneeringus ette nähtud ei ole.

Kohaliku tee maa-alal on parkimine keelatud.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Kiili valla üldplaneeringu seletuskirja p 2.2.4.1. Tingimused detailplaneeringute algatamisel ja koostamisel kohaselt peab planeeritavast alast vähemalt 15 % moodustama avalikult kasutatav sotsiaalmaa .

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on planeeritavast alast kavandatud kõrg- ja madalhaljastustatavateks üldkasutatavateks aladeks kokku 32%. Opmani tee äärde kavandatav haljak on puhvriks sõidtee ja elmuala vahel.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on elamutegrupi välisruumi tüübiks kavandatud aedlinn. Elamukruntidele rajada aedlinnamiljööle omane haljastus, sh eesaiad ja viljapuude grupid.

Eluhoonete ehitusprojektides kavandada haljastus- ja heakorra osa, millega lahendada rajatava kõrghaljastuse liigiline koosseis ja paiknemine ning võimalikud väikevormid.

Planeeritud üldkasutatava maa krundile pos nr 6 haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. Kõrghaljastus on otstarbekas rajada suuremate terviklike puudegruppidega. Üldkasutatava maa krundile vajadusel rajada sademevee immutamiseks viibetiik.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele.

Teed ja parkimisalad jms pinnad peavad olema tolmuva kattega (nt asfaltkate, tänavakivi, graniitkillustik jms).

Täpne haljastuse ja heakorra lahendus anda hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus, lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Kiili valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Igal elamukrundil peab olema lahendatud jäätmekonteinerite paigutamiseks asukoht kas hoonesse või vastava varikatuse ja piirdega rajatisse.

Iga krundi täpne jäätmete kogumine lahendada hoonete ehitusprojekti.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkruntidele. Maapinda on lubatud vajadusel tõsta üldjuhul kuni 0,5 m. Vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi haljaspindadele ja immutada omal krundil vastavalt Vee- seaduse § 129 „Sademevee suublasse juhtimise nõuded“.

Täpne vertikaalplaneerimise lahendus esitada kruntide ehitusprojektides.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Raehansu katastriüksuse detailplaneeringu eskiisi koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A1:2013+A2:2017 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud Eesti standardis EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Tuletõrjeveresi saadakse Magnoolia tee maa-alale ette nähtud kahest hüdrantist, hüdrantides on tagatakse veesurve 15 l/s.

Hoonete ehitusprojekti tuleb kooskõlastada Päästametiga Põhja Päästkeskusega.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis on kavandatud esialgne tehovõrkude lahendus, mis täpsustub edasise planeerimise käigus vastavalt võrguvaldajate väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

6. KESKKONNATINGIMUSED.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneb keskkonnaseisundi kahjustamine, sh vee, pinnase, õhu saastatus, oluline jäätmete, müra ja vibratsiooni oluline suurenemine.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas eeldatavalt olulist negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud peavad piirduma planeeringualaga.

Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringus kavandatav tegevus ei põhjusta loodusvarade taastumisvõimega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist.

Planeeringuala ja selle lähiala on juba inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust ning alal ei ole varasemalt toimunud keskkonnaohtlikku tegevust.

Detailplaneeringualal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastiku väärtuslikke või tundlikke alasid, mida detailplaneeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Kavandatav tegevus ei kahjusta eeldatavalt inimese tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit.

Kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, mõningast valgusreostust võib tekkida ala valgustamisest. Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus.

Raehansu 100% elamumaa katastriüksuse maakasutuse tihendamine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse seaduste ja normidega kehtestatud nõudeid.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Käesolevas detailplaneeringu eskiisis kavandatu realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaažvee hulk. Suure pindalaga kõvakatttega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala.

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolne, st sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Planeeringualal on sademevee käitlemise aluseks Veeseaduse § 129 „Sademevee suublasse juhtimise nõuded“:

- sademevee käitlemisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.
- sademeveest vabanemiseks kasutatavaid looduslähedasi lahendusi, nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist, ei käsitata sademevee suublasse juhtimisena Veeseaduse tähenduses

Hoonete katustelt tulev sademevesi koguda kokku kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamise võimalusega ning peale kogumist üle jääv vesi immutada pinnasesse enda kinnistul naaberkinnistu huve kahjustamata.

Sademevee ärajuhtimise ehitusprojekt esitada elamukruntide hoonete ehitusprojektis.