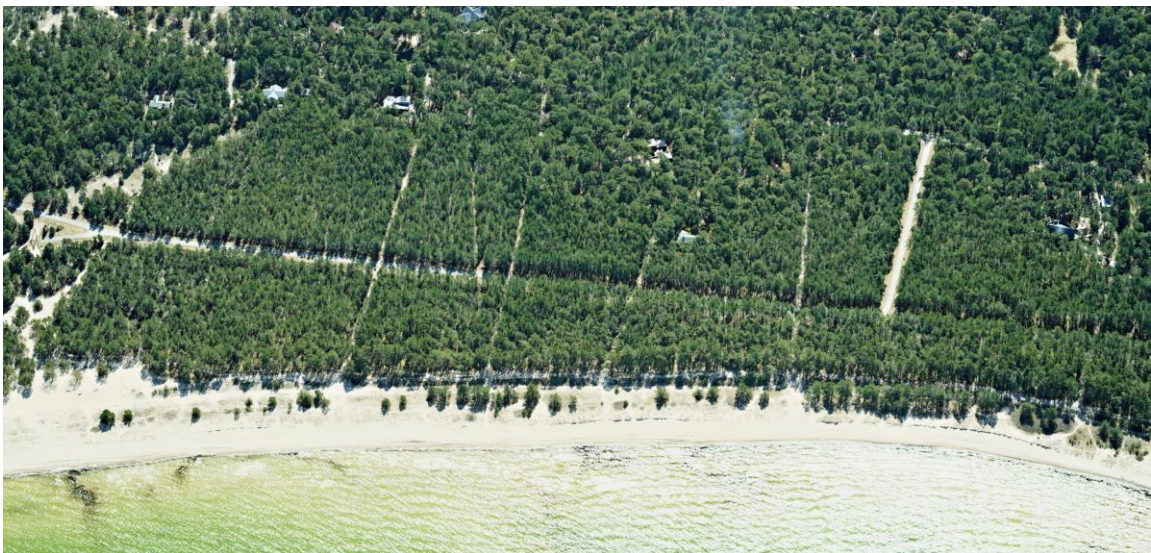


Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla

KANARBIKU VKT 3 KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI JA JOONISED



Allikas: Maa-ameti kaldaerofoto andekogu 2021, väljavõte seisuga 01.01.2022

Koostaja: Plaan OÜ

Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	3
1.1.	Planeeringu koostaja.....	3
1.2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
1.3.	Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
1.4.	Geodeetiline alusplaan.....	4
2.	Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed	5
3.	Olemasoleva olukorra analüüs	6
3.1.	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	7
4.	Planeerimisettepanek	9
4.1.	Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
4.2.	Krundi ehitusõigus	9
4.3.	Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	10
4.4.	Kruntide hoonestusala piiritlemine.....	11
4.5.	Liikluskorralduse põhimõtted.....	11
4.6.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
4.7.	Ehitistevahelised kujud	12
4.8.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
4.8.1.	Veevarustus, sh tuletõrjevesi	13
4.8.2.	Reoveekanaliseerimine.....	14
4.8.3.	Sademevesi	14
4.8.4.	Elektrivarustus, sh välisvalgustus	14
4.8.5.	Soojavarustus	14
4.8.6.	Sidevarustus	15
4.9.	Keskkonnatingimuste seadmine	15
4.10.	Servituutide vajaduse määramine.....	16
4.11.	Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	16
4.12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
4.13.	Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	17
5.	Kooskõlastused ja koostöö.....	18

Graafiline osa

Leht 1 "Situatsiooniskeem" M 1:10 000

Leht 2 "Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed" M 1:1000

Leht 3 "Olemasolev olukord" M 1:500

Leht 4 "Põhijoonis " M 1:500

Leht 5 „Tehnovõrgus“ M 1:5000

Leht 6 „Illustreeriv joonis“

1. Sissejuhatus

1.1. Planeeringu koostaja

Plaan OÜ

Aadress: Tamme pst 111, Tartu 50415.

Reg nr: 12199722.

Maastikuarhitekt: Tiina Kuusepuu (Maastikuarhitektuuri MSc, diplomi nr: MB 002238).

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Detailplaneering on algatatud Urmas Pikner'i taotluse alusel Lääne-Harju Vallavalitsuse 16.11.2021. a korraldusega nr 1193. Taotleja soovib määratleda krundile ehitusõiguse paarisaja ning kahe abihoone püstitamiseks. Tegemist on kehtiva Kanarbiku 3 (kehtestatud Keila Vallavolikogu 27.09.2000 otsusega nr 141/0009) maaüksuse detailplaneeringu alaga, mille lahendus on ellu viidud. Kehtiva detailplaneeringu alal planeeringulahenduse muutmiseks on vajalik koostada uus detailplaneering.

Planeeringu eesmärgiks on hoonestusala, ehitusõiguse, ehituslike tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine. Katastriüksuse piire ega sihtotstarvet ei muudeta. Planeeringu eesmärk on kooskõlas kehtiva Keila valla üldplaneeringuga. Planeeringuala pindala on ca 0,28 ha. Andmed planeeringualal asuva krundi kohta on toodud tabelis 1.

Tabel 1. Andmed planeeringualal asuvate kruntide kohta.

Aadress	Pindala	Sihtotstarve
Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla Kanarbiku vkt 3 (katastritunnus 29501:012:0001)	2792 m ²	elamumaa 100%

1.3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

Arvestamisele kuuluvad kehtivad planeeringud ja muud dokumendid:

- Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneering;
- Lääne-Harju Vallavolikogu 15.06.2018 määrusega nr 11 vastu võetud Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;

- Keila Vallavolikogu 27.09.2000 otsusega nr 141/0009 kehtestatud Kanarbiku 3 maaüksuse detailplaneering;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 *Linnatänavad*,
- EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus,
- EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes,
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

1.4. Geodeetiline alusplaan

Planeeringu koostamisel on alusplaanina kasutatud OÜ Geodeesia24 poolt aprillis 2021 a. koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala geodeetilist alusplaani (töö nr 4999-21). Geodeetilise alusplaani mõõtkava on M 1:500, kõrgussüsteem EH 2000.

2. Planeeringuala kontaktvööndi linnaehituslikud seosed

Planeeritav ala asub Lääne-Harju vallas Lohusalu poolsaarel sa 215 m kaugusel põhjasuunas asuvast Lohusalu lahest. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on toodud graafiliselt lehel 2 „Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed“ ja planeeringuala paiknemine asendiskeemil 1.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Meremärgi erateelt, mis ristub läänesuunas Pansionaadi erateega, mis omakorda ristub avalikult kasutatava Laulasmaa-Lohusalu maanteega. Ühendus avalikult kasutatava teega on toimiv, kuid erateedele ei ole seatud servituute ega sõlmitud tee avaliku kasutamise lepinguid. Erateed on kruusakattega teed, kus jalakäijad liiguvad teede ääres, eraldi jalgteid ei ole välja ehitatud. Jalgsi Lohusalu lahe kallasrajale pääseb Kingu teelt Kingu tee 15 ja Kingu tee 17 vahel kulgeva jalgte kaudu. Lähim kergliiklustee kulgeb Laulasmaa-Lohusalu tee ääres. Lähim bussipeatus jääb Laulasmaa tee ja Kiviringi tee ristmiku juurde ning Kloogaranna tee ja Majaka tänava ristmiku lähedusse.

Skeem 1. Asendiskeem.



Allikas: Maa-ameti põhikaart seisuga 04.01.2022.

Planeeringuala jääb suvilaühistu „Kanarbik“ piirkonda. Alal kehtib Kanarbiku 3 maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 2000. a), mille lahendus on ellu viidud. Kontaktvööndi kruntide struktuur suvilaühistu maa-alal on tihedam, pindalad jäävad valdavalt ca 1200 m² kuni 1 ha vahemikku. Suvila kruntide maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Ümber elamumaade paiknevad suuremad maatulundusmaa maaüksused (Keila metskond maatükk nr 81 – 33,18 ha; Lohusalu tee 78 // Merevahe mü – 13,6 ha), ärimaad (Kingu tee 20 – 4,18 ha; Kingu tee 22 - 20,5 ha ning Lohusalu Puhkekodu sotsiaalmaa kompleks).

Lähiala hoonestus on valdavalt 1-2 korruseline ning koosneb üksikelamutest, suvilatest ja nende abihoonetest. Katusekalded jäävad 15°-45° vahemikku ning puudub ühtne ehitusjoon, hooned paiknevad pigem krundi keskosas. Välisviimistluses on kasutatud põhiliselt puitlaudist.

3. Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeringualal Kanarbiku vkt 3 maaüksuste maakasutuse sihtotstarve on elamumaa, Olemasolev olukord on toodud graafiliselt lehel 3 „Olemasolev olukord“ ning naabermaaüksuste pindalad ja sihtotstarbed tabelis 2.

Tabel 2. Naabermaaüksuste pindalad ja sihtotstarbed.

Aadress	Pindala	Sihtotstarve
Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla, Kanarbiku vkt 3a (katastritunnus 29501:012:0002)	2795 m ²	elamumaa 100%
Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla, Kanarbiku vkt 1 (katastritunnus 29501:012:0010)	1136 m ²	elamumaa 100%
Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla, Kanarbiku vkt 2 (katastritunnus 29501:012:0020)	1413 m ²	elamumaa 100%
Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla, Kanarbiku vkt 4 (katastritunnus 29501:012:0040)	2586 m ²	elamumaa 100%
Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla, Kanarbiku vkt 5 (katastritunnus 29501:012:0050)	2298 m ²	elamumaa 100%
Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla, Kingu tee 24 (katastritunnus 29501:001:0423)	15781 m ²	maatulundusmaa 100%
Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla, Lohusalu tee 78 // Merevahe (katastritunnus 29501:007:3000)	136150 m ²	maatulundusmaa 100%

Kanarbiku vkt 3 maaüksuse pindala on 2792 m², tegemist on metsamaaga. Reljeef on maa-alal tasane, leidub üksikuid künkaid. Maapinna abs. kõrgused jäävad 3.63-6.09 m vahemikku. Ala lääne ja põhjaosa läbib kruusakattega eratee, mis tagab juurdepääsu Kanarbiku vkt 2 ja Kanarbiku vkt 4 maaüksustele. Ehitisregistri andmetel paikneb katastriüksusel suvila, mille ehitisalune pind on 46 m² (ehitisregistri kood 116048456).

Foto 1. Vaade Meremärgi teelt juurdepääsuteele Foto 2. Vaade põhjast olemasolevale suvilale



Foto 3. Vaade juurdepääsuteelt kirdesuunas



Foto 4. Vaade põhjast lõunasse

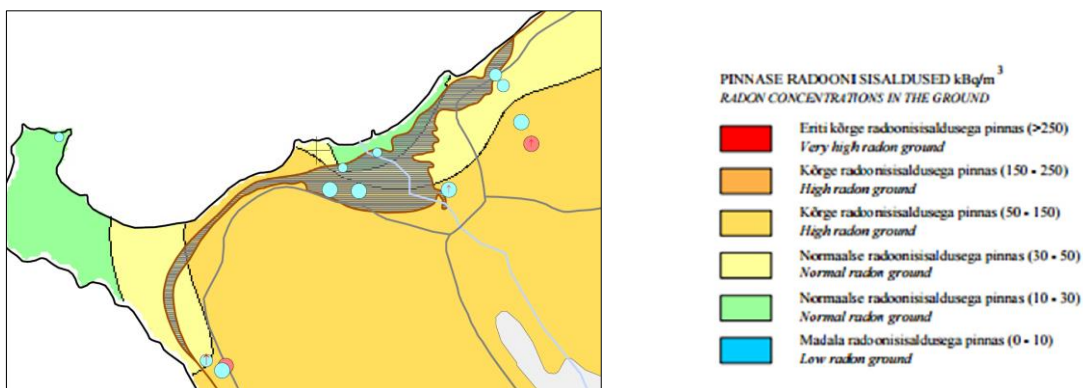


Planeeringuala läbib 0,4 kV elektriõhuliin ning Meremärgi tee ääres kulgeb Telia sidekaabel. Kanarbiku vkt 3, Kanarbiku vkt 3a, Kanarbiku vkt 1 ja Kanarbiku vkt 2 krundi nurgas asub puurkaev.

Planeeringualal puuduvad ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objektid. Lisaks puuduvad looduskaitsealused objektid. Kitsendustest asub alal elektripaigaldise kaitsevöönd, sidekaabli kaitsevöönd ning alale ulatuvad veehaarete sanitaarkaitsevööndid.

Planeeringuala jääb vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (koostanud V. Petersell, K. Täht-Kok ja M. Karimov; 2008) normaalse radoonisisaldusega piirkonda, tähistatud kollase värviga (vt skeem 2).

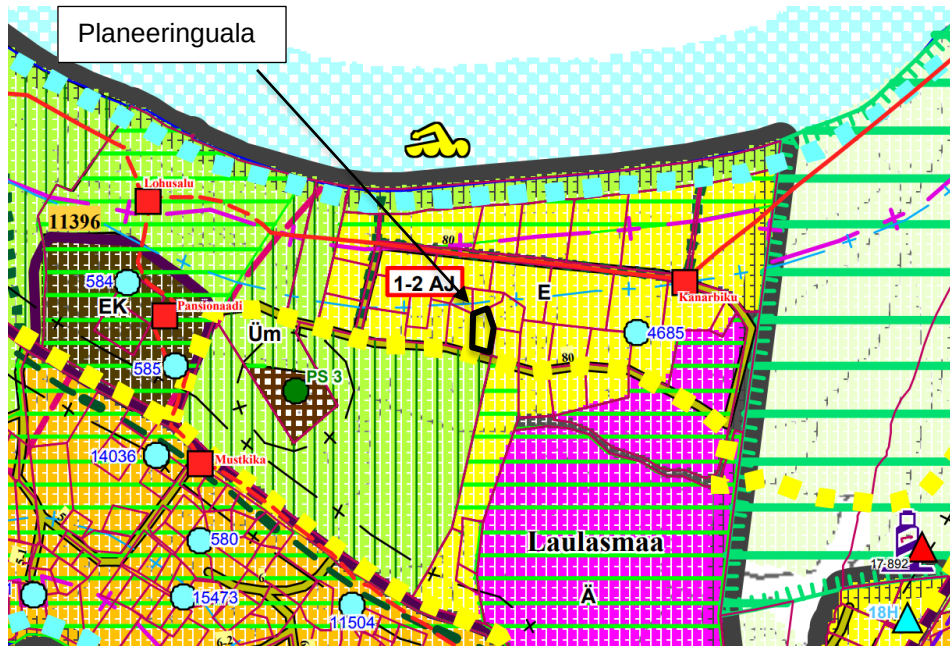
Skeem 2. Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist.



3.1. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Kanarbiku vkt 3 maaüksusel tegemist on kehtiva detailplaneeringu alaga, mille lahendus on ellu viidud. Kehtiva planeeringulahenduse muutmiseks on vajalik koostada uus detailplaneering. Planeeringuga katastriüksuse piire ega sihtotstarvet ei muudeta, muudetakse hoonestusõigust kaksikelamu ja abihoonete ehitamiseks. Detailplaneering on kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohane (skeem 2). Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav maa-ala tiheasustusalale, juhtfunktsiooniks on väikeelamumaa.

Skeem 2. Väljavõte kehtivast Keila valla üldplaneeringust.



- VÄIKEELAMUMAA
- TIHEASUSTUSALA
- ERATEE / sh ERATEE AVALIKUKS KASUTAMISEKS (ettepanek)
- EUROMATKARADA E-9 / SOOVITATAV KERGLIIKLUSTEE

4. Planeerimisettepanek

4.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Olemasolevaid krundipiire ei ole planeeritud muuta, säilib olemasolev olukord. Krundipiiride asukohad ja pindalad on toodud graafiliselt lehel 4 „Põhijoonis“. Maakasutuse koondtabel on toodud tabelis 3.

Tabel 3 . Maakasutuse koondtabel.

Olemasolev olukord			Planeeritud olukord		
Aadress	Pindala, m ²	Maakasutuse sihtotstarve	Aadress	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala, m ²
Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla Kanarbiku vkt 3 (katastritunnus 29501:012:0001)	2792	100% elamumaa	Lääne-Harju vald, Laulasmaa küla Kanarbiku vkt 3 (katastritunnus 29501:012:0001)	100% elamumaa	2792

4.2. Krundi ehitusõigus

Planeeringuga määratakse ehitusõigus kaksikelamu ning abihoonete ehitamiseks. Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud arv krundil, hoonete suurim lubatud kõrgus ja korruselisus, krundil hoonete maksimaalne ehitisealuste pindalade summa ja krundil hoonete suurim lubatud katuseharja abs. kõrgus. Ehitusõigus on toodud tabelis 4.

Elamumaa krundil on lubatud 1 põhihoone ja 2 abihoonet. Krundil planeeritud maksimaalne lubatud ehitisealuste pindalade summa peab sisaldab nii põhihoone kui abihoonete pindalade summat. Ehitusloakohustuslikke hooneid ei ole kavandatud väljapoole hoonestusala.

Tabel 4. Ehitusõiguse tabel.

Aadress	Pindala m ²	Krundil hoonete suurim lubatud arv krundil	Krundi maakasutuse sihtotstarve/ krundi kasutamise sihtotstarve	Krundil hoonete suurim lubatud kõrgus, m ja suurim maapealne korruselisus		Krundil hoonete maksimaalne ehitisealuste pindalade summa, m ²	Krundil hoonete suurim lubatud katuseharja abs. kõrgus	
				Põhi- hoone	Abi- hoone		Põhi- hoone	Abi- hoone
Kanarbiku vkt 3 mü	1297	1 põhihoone 2 abihoonet	E/EPk 100%	kuni 8/ kuni 2	kuni 6/ kuni 1	kuni 350	kuni 12.80	kuni 10.80

EPk – kaksikelamu maa,

E - elamumaa (vastavalt Riigikogu 12.10.1994 a vastu võetud „Maakatastriseadus“ §-le 18¹ on alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on

elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa).

4.3. Ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Hooned peavad sobima ümbritsevasse keskkonda. Planeeritavate üksikelamute arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline. Katusekattematerjalid ja hoone välisviimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Põhihoone ja abihooned peavad omavahel harmoneeruma. Ehitis peab olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi. Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.

Krundi hoonete maksimaalne ehitisealuste pindade on kokku on 350 m² (täisehituse % 12,5). Mahtudele võib lisada varimüüre, varjualuseid ja katuserasse. Olemasolev hoone on planeeritud lammutada.

Pos 1-9 arhitektuurinõuded üksikelamutele:

- **Välisviimistluse materjalid:** puit, krohvitud pinnad, betoon. Eelistada loodusega ühte sulanduvaid värvitoone. Keelatud on imiteerivad materjalid, ümarpalk välisviimistlusena ning kirkad ultra värvitoonid.
- **Lubatud korruselisus:** kaksikelamul kuni 2 maapealset korrus, abihoonetel 1 maapeale korrus. Maa-aluseid korruseid planeeritud ei ole.
- **Katuse kalded ja katusetüüp:** lahendatakse edasise projekteerimise käigus.
- **Katusekatte materjal ja värvid:** rullmaterjal kiltkivipuistel, katusekivi või plekkmaterjal (hallid ja tumepruunid toonid).
- **Kohustuslik ehitusjoon:** ei määrata.
- **+/- 0.00 sidumine:** paariselamul ca abs kõrgus 12,3-13 m, täpne kõrgus lahendatakse edasise projekteerimise käigus. Sokli kõrguseks täidetud maapinnast on 20 - 40 sentimeetrit.
- **Piirded:** on lubatud ehitatud elamumaa krundi ulatuses selliselt, et juurdepääsuteid ei piirata. Lubatud on ainult läbipaistvad piirded (puitaed, võrkaed), mida võib kombineerida hekiga. Läbipaistmatud plankaiad ei ole lubatud. Piirete kõrgus kuni 1,5 m. Piirete kõrgus maapinnast peab olema selline, et väiksemad loomad (näiteks siilid) saavad selle alt läbi liikuda. Täpne piirete paiknemine lahendatakse ehitusprojektiga.
- **Minimaalne tulepüsivusklass:** TP3.

Ehitise kasutamise otstarvete määramise aluseks on võetud majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Määruse alusel lubatud on järgmised otstarbed:

Kanarbiku vkt 3 mü – kahe korteriga elamu (kood 11212), abihoone (kood 12744), puurkaev (kood 22228), kanalisatsiooniehitised (kood 22230), tee (kood 21100).

Kogu planeeringuala ulatuses on lubatud rajada torujuhtmeid, side- ja elektriliine.

4.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine

Hoonestusalad on seotud krundi piiridega ning toodud lehel 4 „Põhijoonis“. Graafilises osas on hoonestusalad näidatud kruntidel suuremad kui tegelik lubatud suurim ehitisealune pindala. See võimaldab valida hoone asukohta, arvestades hoonete vahelise vähima lubatud kaugusega, milleks on 8 m. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla, tehnovõrkude ja haljasala rajamine. Väljapoole hoonestusala ja krundipiirile lähemale kui 4 m on hoonete püstitamine keelatud, va prügikastide hoiustamiseks mõeldud suletud ruum, jalgrataste parkimiseks varjualune, kasvuhoone eeldusel, et on olemas naaber kinnisasja omaniku kirjalik nõusolek ja tagatud tuleohutusnõuded.

4.5. Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualal teedevõrk on lahendatud lähtuvalt olemasolevast väljakujunenud teedevõrgust. Juurdepääsu planeeringualale ei muudeta, säilib olemasolev Meremärgi teelt. Eravalduses olevatele juurdepääsuteedele on plaanis sealsel kogukonnal ühiselt taotleda tee omanikult notariaalne teeservituut.

Planeeringuala läbiva tee asukohta muudetakse ning nihutatakse rohkem krundi läänepoolse piiri äärde. Juurdepääsutee sõidutee osa laiuseks on planeeritud 4,5 m ning teekatteks kruus. Planeeringuala läbivale teele tuleb seada teeservituut teed kasutatavate katastriüksuste (Kanarbiku vkt 2, Kanarbiku vkt 4) kasuks.

Kahepereelamu tarbeks tuleb arvestada maksimaalselt 5 parkimiskohaga (2 autot leibkonna kohta + 1 külalise koht krundi kohta). Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt. Täpne parkimislahendus antakse edasise projekteerimise käigus. Lubatud on nii hoone sisene kui väline parkimine. Juurdepääsutee servituudialale parkimine on keelatud.

4.6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on kaetud suuremas osas metsaga (valdavalt männid). Olemasolev kõrghaljastus kuulub maksimaalses osas säilitamisele. Peale hoonestuse täpse asukoha paika panemist arhitekti poolt, selgub ka täpne puude raie vajadus. Hoone paigutamisel tuleb arvestada, et kõrghaljastus säilitatakse maksimaalses ulatuses. Soovitav on rajada uus hoone olemasoleva lammutatava hoone asukoha piirkonda. Ehitusprojekti raames tuleb koostada läbimõeldud

välisruumi lahendus, mis arvestab sealset looduslikku keskkonda (kõrg- ja madalhaljastuse planeerimisel tuleb kavandada sellised liigid, mis sobivad kasvama liivapinnasele).

Sorteeritud jäätmete kogumine (sh. ehitusperioodil) peab toimuma krundisiseselt vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Tagada tuleb jäätmete sorteerimine ja liigiti kogumine arvestades jäätmete omadusi ja neile määratud käitlusnõudeid. Jäätmemahutitele peab olema võimaldatud vaba ja takistusteta juurdepääs. Jäätmemahutite asukohad pannakse paika ehitusprojekti, kui on teada täpne krundisise lahendus. Kui konteiner paigutatakse lähemale kui 3 m naaberkrundi piirist, tuleb konteineri paigutamiseks küsida naabri kooskõlastus. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt. Ehitusperioodil tekkinud erinevad ehitusjäätmed tuleb kohapeal sorteerida ja vastavalt materjalile kas taaskasutada või üle anda jäätmeluba omavale ettevõttele. Kogu tegevus peab toimuma krundisiseselt.

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Planeeringuga ei ole kavandatud olulisi maapinna muutmisi. Maapinna täitmist või pinnase koorimist tuleb teostada planeeritud ehitiste ehitamisel ning juurdepääsutee rajamisel. Täpne maapinna vertikaalplaneerimise lahendus tuleb näidata hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine ja järsud üleminekud on keelatud. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevat sademe- ja lume sulamisvett ei juhitaks naaberkruntidele.

4.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 2017 aasta 13. märtsi määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 meetri, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike (tulemüür, tuletõkkesein) või muude abinõudega. Planeeritud uute hoonete vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3.

4.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval alal on olemas ühendus elektrivõrguga. Ala läbivad 0,4 kV elektriõhuliinid. Meremärgi tee ääres kulgeb Telia sidekaabel, osaliselt jääb sidekaabel Kanarbiku vkt 3 maaüksusele. Olemasoleval hoonel veevarustus puudub, vett tuuakse käsitsi kanarbiku vkt 1 nurgas asuvast kaevust. Olemasolev reoveekanalisatsioon on lahendatud imbväljakuga. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on toodud lehel 5 „Tehnovõrgud”. Kavandatavate tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ning täpsustuvad vastava tehnovõrgu ehitusprojekti koostamisel.

Piirkonda ei ole rajatud ÜVK torustikke, mistõttu planeering näeb ette lokaalset vee- ja kanalisatsiooni lahendust. Peale ÜVK arendamist antud piirkonda on krundi omanikul kohustus liituda ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikuga ning ajutised lahendused likvideerida.

4.8.1. Veevarustus, sh tuletõrjevesi

Planeeringulahendus näeb ette lokaalset vee lahendust. Veega varustamiseks on planeeritud planeeringuala põhjaossa puurkaev (sanitaarkaitseala ulatus 10 m).

Planeeritava ala maksimaalne arvutuslik veetarbimine (EVS 835:2014 järgi) on keskmiselt ~1 -1,2 m³/d. Planeeritava ala elanike arv on keskmiselt 6-8 ja vee eritarve 150 l/elaniku kohta ööpäevas.

Planeeritav hoone liigitub tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (hooned, mille kasutajad tunnevad hoone ruume ja neil on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neilt ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist) alla, vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 1-1/17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus on vajalik välikustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitiste puhul 10 l/s 3 tunni jooksul (minimaalne tulepüsivusklass: TP3, AKS puudub, ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala: 800 m²). Standarti nõuete kohaselt ei tohi hooned ja rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, olla kasutatavast tuletõrje veevõtukohast kaugemal kui 150 m, tuletõrjehüdrantide vahelised kaugused ühisveevärgi torustikul ei tohi ületada 200 m.

Nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.

Tuletõrjeveevarustuse lahendust koostatava planeeringuga ei muudeta, säilib olemasolev, mille kohaselt tuletõrjevee veevarustus on lahendatud suvilakooperatiivi „Kanarbik“ keskosas asuvast tuletõrjeveekaevust.

Lisaks on koostamisel Kingu tänava projekt (Kristjani maaüksuse detailplaneeringuala), kuhu tänava maa-alale on projekteeritud tuletõrjevee veevõtukohad. Kristjani maaüksuse DP ala sisene taristu on projekti kohaselt välja ehitatud, kuid, probleemid tekkisid alalt välja jäävate osadega (reoveepuhastit ning puurkaev ei suuda pakkuda vajaminevat veekogust). Seetõttu ühendatakse Kingu tänava torustik Laulasmaa ÜVK võrku, mille järel muutuvad väljaehitatud hüdrandid „aktiivseks“ (nõuetele vastavaks). Hüdrandid on olemas, tööle hakkavad 2022 aasta jooksul peale ÜVK ühenduse väljaehitamist. Tuletõrjevee veevõtt on võimalik ka Arvo Pärdi Keskuse juures asuvast veevõtukohast.

4.8.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala ei ole liidetud ÜVK-torustikuga, mistõttu planeeringulahendus näeb ette lokaalset reoveekanaliseerimise lahendust plastist kogumismahuti baasil, mille tühjendamine peab olema võimalik paakautoga. Olemasolev imbväljakuga reovee kohtkäitlusrajatis (septik) on planeeritud likvideerimisele.

Arvutusliku reoveehulga aluseks on võetud keskmiseks leibkonna suuruseks 3 inimest. Arvutuslik reoveehulk on ca 1-1,2 m³ ööpäevas.

4.8.3. Sademevesi

Planeeringualal tekkivad sademeveed immutatakse krundi piires olemasolevatel haljaspindadel. Krundi vertikaalplaneerimisel peab olema välistatud sademete valgumine naabruses asuvatele katastriüksustele.

4.8.4. Elektrivarustus, sh välisvalgustus

Elektrivarustuse planeerimiseks on võetud tehnilised tingimused Elektrilevi OÜ-lt (nr 390763). Planeeringuala põiki läbib 0,4 kV elektriõhuliin on planeeritud ümber tõsta Meremärgi tee äärde ja planeeritava juurdepääsutee kõrvale. Elektritoide on planeeritud Meremärgi tee ääres asuvast õhumastist nr 11 0,4 kV maakaabelliiniga. Krundi piirile on kavandatud 0,4 kV liitumiskilp.

Õhuliini mastist nr 11 on planeeritud uuele objektile eraldi fiidrina 0,4 kV maakaabelliin. Objekti elektrivarustuseks on planeeritud krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on planeeritud maakaabliga. Meremärgi tee äärde on lisaks planeeritud perspektiivsete 0,4 kV ja 10 kV maakaablite koridor. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

4.8.5. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalsena. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump-, tahkeküte, maaküte ja päikesepaneelid (põhihoonel). Lubatud ei ole kasutada märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvaid küttekiike nagu raskeõlid ja kivisüsi.

4.8.6. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud mobiilside baasil.

4.9. Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Planeeringuala jääb Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi nõrgalt kaitstud põhjaveega alale. Reovesi kogutakse kogumismahutisse. Sademeveed immutatakse krundil. Mõningane õhusaastatus võib kaasneda hoonete kütmisel, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Lääne-Harju Vallavalitsus on detailplaneeringu algatamise eel hinnanud, et olemasolevast informatsioonist lähtuvalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Ala asub tiheasustusalal, elamumaal, mis on hoonestatud.

- Mõju pinnasele - planeeringu elluviimisel ei kaasne ulatuslikku mõju pinnasele. Säilitamaks ehitusalasse jäävat huumusmulda tuleb see eelnevalt koorida ning kasutada hilisemal ala haljastamisel.
- Mõju veekeskkonnale – edasise projekteerimise käigus töötatakse välja kaasaegsed sademe- ja liigvete juhtimise süsteemid selliselt, et see ei kahjusta naaberkrunte ega pinnase- ja põhjavett. Planeeringu kohaselt lahendatakse elamukrundi veevarustatus puurkaevuga (sanitaarkaitseala 10 m) ja reovesi kogutakse kokku kogumiskaevuga. Kanarbiku vkt 1 ja Kanarbiku vkt 5 maaüksusel asuvate puurkaevude sanitaarkaitsealad ulatuvad planeeringualale. Olemasolevate puurkaevude sanitaarkaitsealasse ei planeerita teed ega hoonestust.
- Mõju õhukeskkonnale - planeeringu ellurakendumisel suureneb ala liikluskoormus väga vähesel määral, lisandub ühest leibkonnast tulenev liikluskoormus. Õhukeskkonda mõjutab ka hoonete kütmine. Lõplik kütteliigi valik tehakse projekteerimise käigus. Soovitav on valitava kütteviisi variandi puhul rakendada sellele sobivaid negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid (optimaalne kütterežiim, eeskujulik hoonete soojustus, küttesüsteemina toimivad efektiivsed tehnoloogiad jms).
- Mõju maastikule ja taimestikule - planeeritud ala on kaetud puittaimestikuga. Planeeringulahendus näeb ette minimaalses ulatuses puude raiet uute hoonete, juurdepääsutee aluse pinna ulatuses, tehnovõrkude kaitsevööndi ulatuses.

- Mõju loomastikule - planeeritud tegevus muudab ala loomastiku (väikeloomad) elutingimusi vähesel määral. Planeeringuala ja selle lähiümbrus on juba hoonestatud ning õuealad võetud inimese poolt aktiivsesse kasutusse, kohati tarastatud.
- Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale - planeeringulahendus krundipiire ega krundi kasutust. Juurdepääsuteele seatakse teeservituudi seadmise vajadus.

Lääne-Harju Vallavalitsus on detailplaneeringu algatamise eel hinnanud, et olemasolevast informatsioonist lähtuvalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Ala asub tiheasustusalal, elamumaal, mis on hoonestatud.

4.10. Servituutide vajaduse määramine

Servituudi vajaduse määramise ulatus on toodud lehel 5 „Tehnovõrgud“ ning kirjeldus tabelis 5.

Tabel 5. Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi sisu
Kanarbiku vkt 3	Tehnovõrgu valdajad	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnisasja läbivat elektriõhuliini, elektrimaakaablit ja sidekaablit.
	Kanarbiku vkt 1	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnisasja läbivat teed ja elektriõhuliini, elektrimaakaablit.
	Kanarbiku vkt 2	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnisasja läbivat teed ja elektriõhuliini, elektrimaakaablit.
	Kanarbiku vkt 4	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnisasja läbivat teed ja elektriõhuliini, elektrimaakaablit.
	Lääne-Harju vald	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnisasja läbivat teed.
Kanarbiku vkt 5	Tehnovõrgu valdaja	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnisasja läbivat elektriõhuliini, elektrimaakaablit
Lohusalu tee 78/Merevahe mü	Lääne-Harju vald	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnisasja läbivat teed (Meremärgi tee)
Lohusalu tee 104	Lääne-Harju vald	Kinnistu omanik on kohustatud taluma tema kinnisasja läbivat teed (Pansionaadi tee)

4.11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002. Järgnevalt on tehtud kokkuvõtte antud piirkonna kuritegevuse riske vähendavatest tingimustest.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- selgelt eristatav juurdepääs, valduse sissepääsude arvu piiramine;

- atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur;
- hoonete vaheline nähtavus, hea jälgitavus;
- korrashoid;
- lukustatud sisenemisruumid;
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid;
- korrashoid;
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine, süttiva prügi kiire eemaldamine.

Krundi valdajatel on soovitatav hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada eelpool tooduga.

4.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringu kehtestamisega kaasnevad võimalikud kahjud, mida tekitatakse kolmandatele osapooltele, katab krundi igakordne omanik. Tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Võimalikud ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb kahju tekitajal hüvitada.

4.13. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehituslikud- ja tehnilised projektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale. Käesolev detailplaneering on aluseks uute hoonete ja teiste planeeringualasse jäävate ehitiste projekteerimiseks – ehitamiseks.

Planeeringuala arendaja finantseerida on elektriõhuliini ümbertõstmise maakaablist, tehnovõrkude rajamine kavandatavate hoonete varustamiseks ning ümbertõstetava juurdepääsutee rajamine kruusakattel. Tuletõrjevee varustuse lahendamisel suvilakooperatiivi „Kanarbik“ keskosas asuvast tuletõrjeveekaevust tuleb kaev ehitada nõuetekohaseks.

5. Kooskõlastused ja koostöö

Tabel 6. Kooskõlastuste kokkuvõte ametkondade ja asutustega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija
Telia Eesti AS Mustamäe tee 3, 15033 Tallinn	11.05.2022	Kooskõlastuse nr 36448971. KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Kooskõlastus asub lisades.	Arvo Sepp Telia Eesti AS volitatud esindaja
Elektrilevi OÜ Veskiposti 2, 10138 Tallinn	12.05.2022	Kooskõlastuse nr 0124356578. Kooskõlastus asub lisades.	Marge Kasenurm Elektrilevi OÜ volitatud esindaja
Põhja Päästkeskus Erika 3, 15033 Tallinn	20.05.2022	Kooskõlastuse kirja nr 7.2- 3.1/3116-2. Kooskõlastus asub lisades.	Arvo Kuuse Ohutusjärelvalve büroo inspektor

Tabel 7. Koostöö kokkuvõte naabritega ja asjast huvitatud isikutega

Asutus/aadress	Kuupäev	Koostöö tulemus	Koostöö tegija