

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP12-23

HARJU MAAKOND, LÄÄNE-HARJU VALD, MADISE KÜLA

AVOKAADO MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING

arheoloogiamälestis asulakoht nr 18622 kaitsevöönd

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Multiland OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2023

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus	4
5.1. Planeeringuala maakasutus	4
5.2. Juurdepääsud ja teed	4
5.3. Haljastus ja maastik	4
5.4. Tehnovõrgud	5
5.5. Kitsendused	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	5
7. Vastavus üldplaneeringuga	6
8. Planeeringu lahendus	7
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	7
8.2. Kruntide ehitusõigus	7
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	8
8.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
8.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
8.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted	11
8.7. Ehitistevahelised kujad	11
8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	11
8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	12
8.8.2. Kanalisatsioon	12
8.8.3. Sademevesi	13
8.8.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus	14
8.8.5. Soojavarustus	15
8.8.6. Sidevarustus	15
8.9. Keskkonnatingimuste seadmine	15
8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	16
8.11. Servituutide vajaduse määramine	17
8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine	18
8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	18
8.14. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	18
9. Kooskõlastuste ja koostöö koondtabel	20
JONISED	
1. Situatsiooniskeem	21
2. Olemasolev olukord	22
3. Planeeringu põhijoonis	23
4. Tehnovõrkude joonise	24
5. Illustratiivsed vaated	25

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Multiland OÜ. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 15.11.2022.a. korraldus nr 1117 Madise külas asuva Avokaado maaüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Lääne-Harju Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Multiland OÜ.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Planeeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi jagada Avokaado maaüksus elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse ja -tingimuste määramine elamute ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele, tehnovõrkudega varustamisele ja keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramisele.

Planeeringuala suurus on 53,14 ha.

Padise valla üldplaneeringu joonisel asub Avokaado maaüksuse põhjapoolne osa elamumaa reservmaa sihtotstarbega piirkonnas. Avokaado maaüksuse lõunapoolne osa asub Pedase-Kurkse rohevõrgustiku tugialal (alus Harju MP 2030+). Elamumaa kruntide moodustamiseks on sobilik põhjapoolne osa, mis jääb rohevõrgustikust väljaspoole. Planeeringulahenduses on rohevõrgustikuga arvestatud ja seetõttu on detailplaneering kooskõlas kehtiva Padise valla üldplaneeringuga.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Avokaado** (katastriüksuse tunnus 56202:001:0960);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% maatulundusmaa;
- pindala- 53,14 ha.

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Padise valla üldplaneering (kehtestatud Padise Vallavolikogu 25.04.2002 määrusega nr 35);
- Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrus nr 16 Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030 kinnitamine;
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded;
- Geodeesia24 OÜ (litsentsid: 751 MA, EEG000265) poolt 16.02.2023.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number 7321-23.
- Pinnaseuuringud OÜ poolt märts 2023 a. teostatud geotehniline eeluuring, töö nr 23-02-07.
- Looduse Lood OÜ poolt aprill 2023 a. koostatud Dendroloogiline hinnang.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Madise külas ja hõlmab Avokaado maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Avokaado maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Avokaado maaüksusel puudub olemasolev hoonestus.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Juurdepääs Avokaado maaüksusele on Külati teelt, mis on kahesuunalise liiklusega tee, mille asfaltkattega sõidutee on 3,0 kuni 4,0 m laiune. Mõlemal pool sõiduteed paiknevad haljasribad, kõnniteed puuduvad.

5.3 Haljastus ja maastik

Maa-ameti andmetel on maaüksuse pinnast 48,88 ha metsamaa, 3,39 ha on looduslik rohumaa ja 0,87 ha on muu maa. Avokaado maaüksus on valdavalt kaetud metsaga, maaüksuse kesk- ja põhjaosas on väiksed lagedamad alad.

Planeeringuala reljeef on üsna tasane, kuid planeeringuala kesk- ja lõunaosas on ümbritsevast maapinnast kõrgemaid alasid. Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 3.5 (edelanurk) ja 7.56 meetrit (kirdeosa).

Planeeringuala põhja-, kesk- ja lõunaosa asub Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardi alusel nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning edelaosa asub keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radooniriski levilate kaardi alusel paikneb Avokaado maaüksus normaalse radooniriskiga alal.

5.4 Tehnovõrgud

Läbi Avokaado maaüksuse põhjaosa kulgevad madalpinge elektriõhuliin ja madalpinge elektrikaabel ning põhjaosa läänepiiril kulgeb keskpinge elektriõhuliin. Maaüksuse põhjaosa läänepiiril asub Ula:(Harju-Risti) alajaam.

Avokaado maaüksusel puuduvad olemasolevad liitumised tehnovõrkudega.

5.5 Kitsendused

Avokaado maaüksuse läänepiiril asub Avokaado avatud eesvool (40313800000100011M) valgalaga kuni 10 km², mille 1 meetri laiune eesvoolu kalda veekaitsevöönd ning 12 meetri laiune eesvoolu kaitsevöönd ulatuvad planeeringualale.

Suurem osa Avokaado maaüksusest (v.a põhjaosa) jääb Avokaado maaparandussüsteemi (4031380000010001) maa-alale.

Planeeringualast põhjasuunas asub kinnismälestise (registri nr 18622) asulakoht, mille 50 meetri laiune kaitsevöönd ulatub planeeringuala põhjaosale. Mälestise kaitsevööndi eesmärk on muuhulgas tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning selle vaadeldavus, samuti võib arheoloogiamälestise puhul kaitsevööndis esineda kultuurikihi perifeerseid osi (MuKS § 14 lg 2). Detailplaneeringuga mälestise kaitsevööndisse ehitustegevusi planeeritud ei ole.

Planeeringuala lõunaosa jääb rohevööndi Pedase-Karkse tugialale (alus Harju MP 2030+).

Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub elektri õhuliini kaitsevöönd, mis on maa-ala ja õhuruum, mida piiravad mõlemal pool piki liini telge paiknevad 10 m ja 2 m laiused mõttelised vertikaaltasandid.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkruntide kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Lääne-Harju vald on Harju maakonna lääneosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Paldiski linn, Karjaküla alevik, Keila-Joa alevik, Klooga alevik, Rummu alevik, Vasalemma alevik ja Ämari alevik. Planeeringuala paikneb Lääne-Harju valla põhjapoolses keskosas, Madise külas.

Lähim bussipeatus (Madise) asub planeeringualast põhjasuunas ca 420 m kaugusel. Lähim kauplus, kool ja lasteaed asuvad Padise külas, planeeringualast ca 8,4 kuni 10,9 km kaugusel. Padise külas asuvad veel kauplused, söögikohad, kohvik, terviserajad ja tankla.

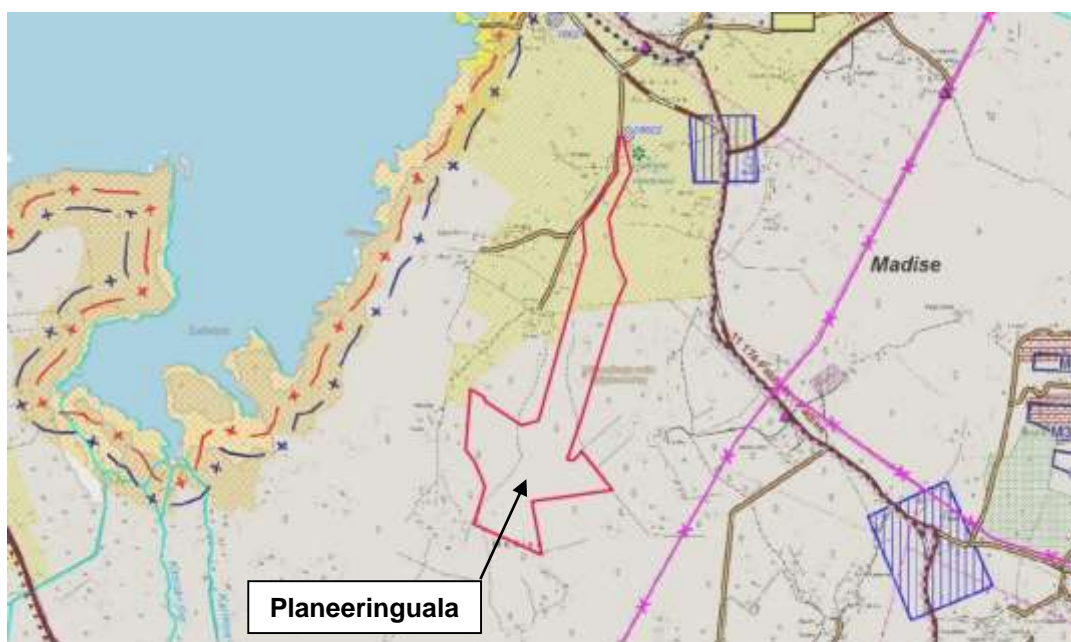
Planeeringualast põhja- ja läänesuunas asuvad vaheldumisi elamumaa krundid ning maatulundusmaad. Ida- ja lõunasuunas asuvad maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused.

Kruntide suurused kontaktvööndi piirkonnas on varieeruvad. Planeeringuala ümbritsevad elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1327 m² – 2,23 ha ning maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuste suurused jäävad vahemikku 1202 m² – 53,40 ha.





















Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad hooned on valdavalt 1+katusekorrusega viilkatusega elamud ning ühekorruselised viilkatusega abihooned. Hoonete välisviimistluses on kasutatud peamiselt laudist. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on valdavalt plekk ja eterniit.

7. Vastavus üldplaneeringuga

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Padise valla üldplaneeringuga, mille kohaselt asub Avokaado maaüksuse põhjapoolne osa elamumaa reservmaa sihtotstarbega piirkonnas ning maaüksuse lõunapoolne osa asub rohevõrgustiku tugialal.



TINGMÄRGID

	Elamuehituse reservmaa		Detailplaneeringu kohustus
	Tootmisettevõtete ja ladude maa		Muinsuskaitse pindalaline objekt
	Karjäärde maa		Väärtusliku miljööga piirkond
	Riigimets		Kaitstav looduse üksikobjekt
	Roostik		Riigimaantee numbriga
	Supelrandade reservmaa		Perspekt. riigimaantee
	Järv, meri		Kohalik üldkasutatav tee
	Jõgi, kraav		Jalgrattamarsruut
	Kaldaulatus		35 kV elektriõhuliin
	Ehituskeeluvöönd		10 kV elektriõhuliin

Kaart 1. Väljavõte Padise valla kehtiva üldplaneeringu kaardist.

Vastavalt kehtivale Padise valla üldplaneeringu seletuskirja pkt-le 5.5 Ehitamise printsiibid hajaasustuses on seatud järgmised tingimused:

- Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine.
- Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.
- Ehitise püstitamisel tuleb samuti silmas pidada, et selle juurde rajatavad kommunikatsioonid (teed, elektriliinid jt) oleksid võimalikult lühemad ja ei muudaks puhkemaastiku väärtust.
- Üldplaneeringuga on määratud uute väikeelamute kruntide minimaalseks suuruseks 2500 m².

Koostatud lahendus on kooskõlas kehtiva Padise valla üldplaneeringuga. Avokaado maaüksuse lõunapoolne osa asub Pedase-Kurkse rohevõrgustiku tugialal (alus Harju MP 2030+) ja planeeringulahenduses on rohevõrgustikuga arvestatud. Elamumaa kruntide moodustamiseks on sobilik põhjapoolne osa, mis jääb rohevõrgustikust väljapoole. Planeeringuala põhjaossa on planeeritud enam kui 5000 m² suurused krundid, kus valdavalt haljastuse säilitamise nõue on kooskõlas alal kehtiva üldplaneeringu põhimõtetega.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga moodustatakse 20 krunti:

- 17 üksikelamu maa krunti suurustega 5053 m² kuni 6989 m²;
- üks vee tootmise ja jaotamise maa krunt suurusega 567 m²;
- tee ja tänava maa krunt suurusega 8743 m²,
- metsamaa krunt suurusega 421832 m².

Kruntide piirid ja andmed planeeritavate kruntide kohta on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

8.2. Kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud.** Hoonestusalade piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasalade kavandamine. Planeeringu joonisel 3 on toodud planeeritavate elamute soovituslikud asukohad hoonestusalades.

Kruntide ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud

maksimaalne kõrgus; 5) maksimaalne lubatud sügavus. Planeeritud kruntide ehitusõigused on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Kruntidele POS 1 kuni POS 17 võib ehitada 1 elamu ja kuni 2 abihoonet, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatise (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooned. Lisaks ehitusõigusega määratud hoonetele võib kruntidele POS 1 kuni POS 17 ehitada kaks kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ja kuni 5 m kõrgust hoonet.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Kruntide POS 1 kuni POS 17 ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel POS 1 kuni POS 17 kruntidele arvestada joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis* toodud arhitektuursete tingimustega. Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi. Järgida tuleb kohalikke hoonestus- ja ehitustavasid. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv ja olemasolevat keskkonda väärtustav.
- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärrikad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega. Abihooned ja nende välisviimistlus peab sobima elamutega.
- Päikesepaneelide kasutamisel sulandada need arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (nt kiviimitatsiooniga fassaadiplaat, plastiklaudis jms);
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures naturaalseid ja looduslähedasi toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud kruntidele arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

Hoone lubatud korruselisus	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Lubatud katusekalde vahemik	Vt tabel joonisel 3 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
Katuseharja kulgemise suund	Vaba.
Katuse tüüp	Viil- ja kelpkatus, lisamahtudel ka lamekatus.
Katusekatte lubatud materjalid	Katusekivi, -plekk, tsementkiudplaat, roog, puit, lamekatustel ka rullmaterjalid.
Põhilised välisviimistlusmaterjalid	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal. Soovitav on kasutada 50% fassaadi üldpinnast puitu

Arvestades kruntide suurust ja tagades loomade vaba liikumise, siis on lubatud piirata piirdeaiaaga vaid hooneid ümbritsev õueala. Piirdeaia kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Arvestada tuleb, et rajatav piirdeaed sobiks oma kujunduslikult stiililt ümbritsevasse looduskeskkonda. Piirdeks võib kasutada ka ainult hekki või looduslikku kiviaeda.

8.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeringuala kruntidele juurdepääsuks on planeeritud uus mahasõit Külati teelt. Planeeritud tee koridor on 12,0 meetri laiune ning planeeritud asfaltkattega sõidutee on 5,5 meetri laiune. Ühele poole sõiduteed on planeeritud 2,0 meetri laiune sademevee kraav. Sõidutee ja kraavi kõrvale on planeeritud vastavalt 2,5 ja 2,0 meetri laiused haljasribad. Planeeritud tee lõpeb 16 meetrise diameetriga überpööriskohaga.

Krunt POS 19 on planeeritud tee ja tänava maa sihtotstarbega krundiks ja kavandatud avalikku kasutusse jääva alana, mille avalikult kasutatavaks teeks määramine toimub seadusandluses sätestatud korra alusel. Krunt POS 19 võõrandatakse vallale.

Kruntidel on joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Igale krundile on lubatud rajada üks juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisisiselt, tee maa-alal parkimine, sh manööverdamine on keelatud. Planeeringuala kruntide minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ parkimismõnidele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

Sõidusuunad, planeeritud sõidutee ja kraavid ning juurdepääsud kruntidele on esitatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis*.

8.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala on valdavalt kaetud metsaga. Looduse Lood OÜ poolt on aprillis 2023 a. koostatud planeeringualale dendroloogiline hinnang, mis on võetud aluseks planeeritud kruntide haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramisel.

Detailplaneeringuga on määratud kõrghaljastuse säilitamise ja kõrghaljastuse asendusistutuse kohustusega alad, mis on näidatud joonisel nr 3 *Planeeringu põhijoonis*.

Planeeringualal tuleb teostada sanitaarraie ja valikuline kujundusraie, mille käigus väheväärtuslikud puud ja põõsad eemaldatakse ning säilitatakse eluterved puud ja põõsad ning vajadusel tekitatakse kasvuala uutele istutatavatele puudele ja madalhaljastusele. Et saavutada maksimaalselt parim ning kvaliteetne tulemus, teostab sanitaarraiet ja valikulist kujundusraiet ala arendaja tellimusel vastava ala kogenud spetsialist. Joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis* on iga üksikelamu krundi kohta eraldi antud soovitused raie teostamiseks.

Eriti tähtis on säilitada planeeringuala tuumikut ümbritsev metsavöönd, et vältida suuremaid tormikahjustusi, mida võivad põhjustada tuuleiilid, sest puistu on koos kasvanud ja toimib ühtse metsaala ja puudegruppidega.

Detailplaneeringuga on krunt POS 20 ette nähtud metsamaana.

Kruntidel POS 1 kuni POS 17 tuleb arvestada järgnevaga:

- Krundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud.
- **Detailplaneeringualal on määratud** (vt täpsemalt joonis nr 3 *Planeeringu põhijoonis*) **körghaljastuse säilitamise kohustusega alad, kus peab säilima vähemalt 60% kõrghaljastusest ühtse puudegrupina**. Aja jooksul hukuvad puud peab asendama uutega. Likvideerida tohib ehitusele ja juurdepääsuteele ette jäävad puud.
- **Olemasolev kõrghaljastus, mis ei ole määratud kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alaks, tuleb säilitada vähemalt 15% ulatuses**. Planeeringuga soovitatakse väljaspool kõrghaljastuse säilitamise kohustusega alasid säilitada siiski kuni **30% olemasolevast haljastusest, et säiliks piirkonna parkmetsa ilme**. Likvideerida tohib ohtlikud, kahjustunud ja ehitustsoonis paiknevad puud. Likvideeritav kõrghaljastus tuleb lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.
- Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:
 - ✓ säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
 - ✓ puutüvesid ega juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;
 - ✓ pinnast ei tohi tõsta kõrgemale kui puu juurekaela kõrgus;
 - ✓ puid ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 meetrit hoonest.
- Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Säilima peab parkmetsa miljöö.
- Kruntide lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.

- Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.
- Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/ servituudialadele istutada kõrghaljastust.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.

Kruntide piiridele piirde ehitamine ei ole kohustuslik, kuid kruntide piirid tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info).

Arvestades kruntide suurust ja tagades loomade vaba liikumise, siis on lubatud piirata piirdeaiaa vaid hooned ümbritsev õueala. Piirdeaia kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Arvestada tuleb, et rajatav piirdeaed sobiks oma kujunduslikult stiililt ümbritsevasse looduskeskkonda. Piirdeks võib kasutada ka ainult hekki või looduslikku kiviaeda.

8.6. Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse kruntide siseselt. Sademevett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega tee maale. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga. Projekti koostamisel tuleb tagada sademevee mittevalgumine kõrvalkruntidele.

8.7. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ [RT I, 23.02.2021, 6 - jõust. 01.03.2021].

Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsisivusklass määratakse projekteerimise käigus.

8.8. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel 4 *Tehnovõrkude joonis*.

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena.

8.8.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Planeeringuala ei jää ühisvee- ja -kanalisatsioonialale, mistõttu on planeeringuala veevarustus lahendatud lokaalselt. Kruntide POS 1 kuni POS 17 veevarustus on lahendatud krundile POS 18 planeeritud ühise puurkaevu baasil. Igale krundile oma (joogivee)kaevu rajamine ei ole lubatud. Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,5 m³/d krundi kohta ehk kokku 8,5 m³/d.

Vastavalt Veeseaduse § 154 lg 3 on puurkaevu hooldusala 10 m kui vett võetakse alla kümme kuupmeetri ööpäevas. Veeseaduse § 127 lg 1 alusel heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit hooldusala välispiirist. Planeeritud puurkaevu ja projekteeritavate imbsüsteemide omavaheline kaugus peab vastama Veeseaduse § 127 lg 1 nõutule.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, mille § 7 lg 6 alusel I kasutusviisiga hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Vastavalt määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitise päästetehnika ohutuse tagamiseks vähemalt 30 m kaugusel ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Tuletõrje veevarustuse lahendamiseks vastavalt määrusele nr 10 on ette nähtud planeeringualale sõidutee äärde 2 maa-alust tuletõrje veemahutit (mahutavusega 30 m³) koos tarnetorude ja kuivhüdrantidega.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

8.8.2. Kanalisatsioon

Planeeringuala ei jää ühisvee- ja -kanalisatsioonialale, mistõttu on planeeringuala kanalisatsioonivarustus lahendatud lokaalselt. Kanalisatsioonilahenduse planeerimisel on arvestatud Pinnaseuuringud OÜ poolt (märts 2023 a.) teostatud geotehnilise eeluuringuga, töö nr 23-02-07.

Kruntide POS 1 kuni POS 17 reovesi on ette nähtud juhtida igale krundile planeeritud pealt kinnisesse bioloogilise puhastustsükliga omapuhastisse koos imbsüsteemiga (alus

Veeseadus § 124 ja Keskkonnaministri 08.11.2019 a määrus nr 61 § 8 punkt 4). Kuna planeeringuala jääb valdavalt nõrgalt kaitstud põhjaveega alale, siis **septikute kasutamine biopuhasti asemel on keelatud**. Omapuhasti asemel on lubatud krundi reovesi juhtida ka reoveekogumismahutisse.

Joonisel 4 *Tehnovõrkude joonis* on esitatud omapuhastite ja imbsüsteemide orienteeruvad asukohad, mida on lubatud edasise projekteerimise käigus täpsustada. Iga krundi reoveekanaliseerimisüsteemi (sh imbsüsteemi) täpne lahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus, arvestades Pinnaseuuringud OÜ poolt (märts 2023 a., töö nr 23-02-07) teostatud geotehnilises eeluuringus toodud kitsendusi. Reovee puhastamine toimub vastavalt seadusele ja projektile.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 5 on pealt kinnise biopuhasti kuja 5 meetrit ja imbsüsteemi kuja 10 meetrit.

Projekteerimisel tuleb tagada Veeseaduse § 127 lg 1-s nõutud puurkaevu ja imbsüsteemi omavaheline vahekaugus. Nõuded heit- ja sademevee pinnasesse juhtimise kohta käsitleb Keskkonnaministri 08.11.2019. aastal vastuvõetud määrus nr 61, mille § 7 sätestatakse, et heit- ja sademevee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt vähemalt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel võib pärast reovee bioloogilist puhastamist immutada heitvett kuni 10 m³ ööpäevas, kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole.

Aluspõhja kivimid asuvad detailplaneeringualal 6...8 m sügavusel. Maapinnalt esimese põhjaveekihina leviva kvaternaariveekihi tase oli mõõtmispäeval 0,3...1,7 m sügavusel. Imbväljaku rajamisel tuleb arvestada põhjavee maksimaaltasemega, mis asub kuni 0,3 m kõrgemal uuringuaegsest tasemest. Imbväljaku imbsüsteemipõhi tuleb rajada 1,2 m kõrgemale põhjavee tasemest. Kuna aga veetaseme kõrgusest tingitult jääb imbväljaku põhi külmumispiirist ülespoole, tuleb väljak rajada täitepinnasega tõstetud alale ehk imbpeenrasse. Siin võib vajaliku paksuse saavutamiseks täita ala hästi vett läbilaskvate pinnastega (nt kruus, jämedateraline liiv jne). Arvestada tuleb ka pumba paigaldamisega, mis heitvee imbväljakule pumpab. Alternatiivina võib imbväljaku killustikukihi katta soojustusplaadiga, mis kaitseb seda läbikülmumise eest ning parandab puhastusvõimet.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,5 m³/d ühe krundi kohta.

8.8.3. Sademevesi

Planeeringuala asub maaparandussüsteemi ehitise (maaparandussüsteemi/ehitise kood 403138000010/001) maa-alal, millel paiknevad kuivenduskraavid. Olemasolevad kraavid on

ette nähtud säilitada ja puhastada võsast ja puudest. Lisaks on detailplaneeringuga kavandatud planeeringuala välispiiri ja planeeritud sõidutee äärde kuivenduskraavid, mis ühendatakse olemasolevate kraavidega ja mille kaudu juhitakse sademevesi edasi planeeringuala lääneosas paiknevasse Avokaado avatud eesvoolukraavi (4031380000100011M). Veevastuvõtu võime hindamiseks on vajalik hinnata eesvoolu seisukorda looduses, kui suublaks on maaparandussüsteemi rajatis. Olemasolevad säilivad ja planeeritud kraavid on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*. Planeeritud kraavidega on välistatud vee valgumine naaberkruntidele. Sademeveekraavide (sh sademeveekraavi sügavus, kalded jms) täpne lahendus tuleb anda edasise projekteerimise käigus.

Eesvoolu kaitsevööndis peab hoiduma tegevusest, mis võib kahjustada eesvoolu ja sellel paiknevat rajatist, takistada selle nõuetekohast toimimist või maaparandushoiutöö tegemist, sealhulgas ei tohi rajada kõrghaljastust ega püsivat piirdeaeda ning tõkestada juurdepääsu eesvoolule ega selle rajatisele (alus: MaaParS § 48). Ehitusloa või muu loa andja kooskõlastab Põllumajandusametiga ehitusprojekti või taotluse, mille kohaselt soovitakse juhtida väljaspool maaparandussüsteemi koondatud vesi (edaspidi lisavesi) eesvoolukraavi. Väljaspool ehitusloa või muu loa menetlust võib lisavett eesvoolu või kuivenduskraavi juhtida üksnes Põllumajandus- ja Toiduameti loal (MaaParS §53 lg 1).

POS 19 krundile planeeritud tee projekteerimisel ja ehitamisel teostada vertikaalplaneerimine selliselt, et vesi valguks teeäärsesse kraavi. Kruntide vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkrundi maapinnast. Kruntide maapinna kõrguste muutmine ei tohi halvendada naaberkruntide olukorda. Sademevesi immutatakse kruntide siseselt või juhitakse piirnevasse kraavi. Sademevee immutamiseks kasutada looduslähedasi immutusviise. Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Kruntidel kasutada väikese äravooluteguriga pinnakatteid, kokkuvooluaega pikendavat vertikaali, nõva, viibetiiki, puhverriba vm lahendusi. Planeeringu realiseerimisega ei tohi kaasneda naaberkruntidele täiendavaid liigvee probleeme. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele.

8.8.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 444947.

Detailplaneeringu objektide elektrivarustus on tagatud Ula:(Harju-Risti) ja Külati:(Harju-Risti) alajaamade baasil. Nimetatud olemasolevatest alajaamadest on ette nähtud planeeritud kruntidele eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid, elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele mitmekohalised 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilp. Liitumiskilbid on

planeeritud tarbijate kruntide piiridele teealasse. Planeeritud teede äärde on ette nähtud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridorid.

Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Territooriumi valgustuse rajamiseks otsene vajadus puudub.

Vajaduse tekkimisel paigaldada võimalik valgustus arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Soovitav on kaaluda liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust.

8.8.5. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendada kruntidel lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkekütte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, , maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine on keelatud). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.8.6. Sidevarustus

Planeeringuga ei nähta ette uut ühendust. Sidevarustus lahendatakse mobiilside kaudu.

8.9. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritavatele kruntidele pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt

kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida omal krundil kinnises kompostris. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Konteiner(id) varjestada variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi mõiste ning kitsendused on toodud Maaparandusseaduse §-s 48. Sademevesi juhtida pinnasesse ja kraavi vastavalt Veeseaduse §-s 129 nõuetele. Heitvesi juhtida pinnasesse vastavalt Veeseaduse §-s 127 ja §-s 127 nõuetele.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras. Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid määratud norme“.

8.10. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel tihendatakse ja laiendatakse olemasoleva küla hoonestust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualast põhjasuunas asub kinnismälestise asulakoht, mille kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Planeeringuga ei kavandata ehitustegevust kinnismälestise kaitsevööndis, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju.

Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Samas on planeeringu lahenduses arvestatud olemasolevate elanike privaatsuse ootusega ja välja kujunenud asustusstruktuuriga. Negatiivne mõju +sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, mõningase suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolm ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.11. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks.

Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 4 *Tehnovõrkude joonis*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada järgmised servituudid:

- POS 3 planeeritud ühiskasutatavale tuletõrje veevõtukohtale POS 1 kuni POS 6 kasuks;
- Üle POS 1 ja POS 2 krundi kulgevale madalpinge elektriakaabli Odi-Eetsu (kü tunnus 56202:001:0727) ja Odi-Tiigi (kü tunnus 56202:001:0726) maaüksuste kasuks.

- Üle POS 3 krundi kulgevale madalpinge elektriõhuliinile Odi (kü tunnus 43101:001:0484) maaüksuse kasuks.
- Läbi POS 20 krundi planeeritud elektrikaablitele võrguvaldaja kasuks;
- Külati (kü tunnus 56202:001:0436) maaüksusel paikneva alajaamani planeeritud elektrikaablitele võrguvaldaja kasuks.

8.12. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teealade korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- kruntidesiseste juurdepääsuteede ja parkimisalade valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.13. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud kruntide igakordsete omanike poolt.

8.14. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeringuga ei kaasne Lääne-Harju Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja tehnovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
- Hüvitatud isik on kohustatud teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud ja tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.
- Detailplaneeringukohaste ja planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste ning tehnorajatiste (sh sademeveekraavide ja -truubid, veetorustik

koos puurkaevuga) väljaehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik.

- Planeeritud kruntide ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos kruntidesisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Maksimaalselt parima ning kvaliteetne tulemuse saavutamiseks, teostab puistu sanitaarraiet ja valikulist kujundusraiet ala arendaja tellimusel vastava ala kogenud spetsialist. Tööd teostatakse kruntidel enne ehitustööde algust.
- Ühendused tehnovõrkudega projekteerib ja rajab piirkonna arendaja(d) kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusallas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuudule, standarditele ja heale projekteerimistavale. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb krundi igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks. Planeeritud hoonete ehituslubade väljastamise eeltingimused:

- planeeringukohaste kruntide moodustamine;
- detailplaneeringukohaste servituutide ja isikliku kasutusõiguse seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse;
- tehnovõrkude ja -rajatiste (puurkaev, veetorustikud, sademevee kraavid, nõrkvoolu- ja elektripaigaldised ja surveadmetistikud ja nende teenindamiseks vajalikud ehitised, tuletõrje veevõtukohtad) väljaehitamine Lääne-Harju Vallavalitsuse poolt väljastatud vastavate ehituslubade või -teatiste alusel. Peale väljaehitamist vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamine Lääne-Harju Vallavalitsuse poolt;
- avalikuks kasutamiseks määratud tee väljaehitamine vastavalt tee ehitusprojektile, vastavate kasutuslubade või -teatiste väljastamine ja avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistu (transpordimaa) vallale võõrandamine olukorras, kus Huvitatud isik on nimetatud avalikult kasutatavate rajatiste ja kinnistute omanik.