



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Malli tn 3
Lombi küla, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Töö nr: DP-2-2019

HARJU MAAKOND, LÄÄNE-HARJU VALD, VALKSE KÜLA

ARU TALU KINNISTU

DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja ja korraldaja:

Lääne-Harju Vallavalitsus

Planeeringu koostamisest huvitatud isik:

Mait Vainsalu

Detailplaneeringu koostas:

Paabor Projekt OÜ

Koostaja:

Marlen Paabor

magistrikraad maastikuarhitektuuris

Diplomi nr MB007187

/allkirjastatud digitaalselt/

Kontrollis:

Gerly Toomeoja

Volitatud maastikuarhitekt (tase 7)

kutsetunnistuse nr 152112

/allkirjastatud digitaalselt/

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Planeeringu koostamise eesmärk	3
3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	3
4. Detailplaneeringu koostamise alusplaan	3
5. Planeeringu lahendus.....	4
5.1 Planeeringuala asukoht	4
5.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala ehituslikud ning funktsionaalsed seosed	4
5.3 Planeeringulahenduse põhjendus.....	7
5.4 Krundi ehitusõiguse määramine	8
5.5 Liikluskorralduse põhimõtted.....	9
5.6 Kujad	9
5.7 Arhitektuurinõuded ja kujunduslikud tingimused ehitistele.....	9
5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
5.9 Tehnovõrgud.....	11
5.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	11
5.9.2 Sademevesi	11
5.9.3 Tuletõrje veevarustus	11
5.9.4 Elektrivarustus	12
5.9.5 Soojusvarustus.....	12
5.9.6 Sidevarustus	12
5.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks.....	12
5.11 Servituutide määramise vajadus	12
5.12 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	13
5.13 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded	13
5.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	13
5.15 Planeeringu elluviimise võimalused ja elluviimiseks vajalikud tegevused.....	14
5.16 Detailplaneeringu koosseisu esitatavad joonised	14
6. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel.....	15

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

- Mait Vainsalu taotlus (registreeritud Lääne-Harju valla dokumendiregistris nr 6-2/492) Lääne-Harju Vallavalitsusele 14.02.2019.a detailplaneeringu koostamise algatamiseks.
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 13. juuni 2019.a korraldus nr 374 „Detailplaneeringu algatamine“.

Algamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Paabor Projekt OÜ.

2. Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Aru talu (kü tunnusega 29501:007:1458) elamumaa sihtotstarbega maaüksuse jagamine kolmeks eraldiseisvaks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja määrata ehitusõigus. Lisaks antakse lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsuteedele, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele. Planeeringu eesmärgid on kooskõlas kehtiva Keila valla üldplaneeringuga. Uute moodustatavate katastriüksuste lähiaadress määrata Lääne-Harju Vallavalitsuse poolt.

3. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Planeerimisseadus
- Lääne-Harju valla koostamisel olev üldplaneering
- Keila linna vastuvõetud üldplaneering (Keila Linnavolikogu 29.11.2022.a. otsus nr 1-3/22)
- Lääne-Harju valla arengukava 2019-2030
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrus nr 11)
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“);
- Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 koostatud Geodeesia24 OÜ poolt.
- Maa-ameti kaardimaterjal

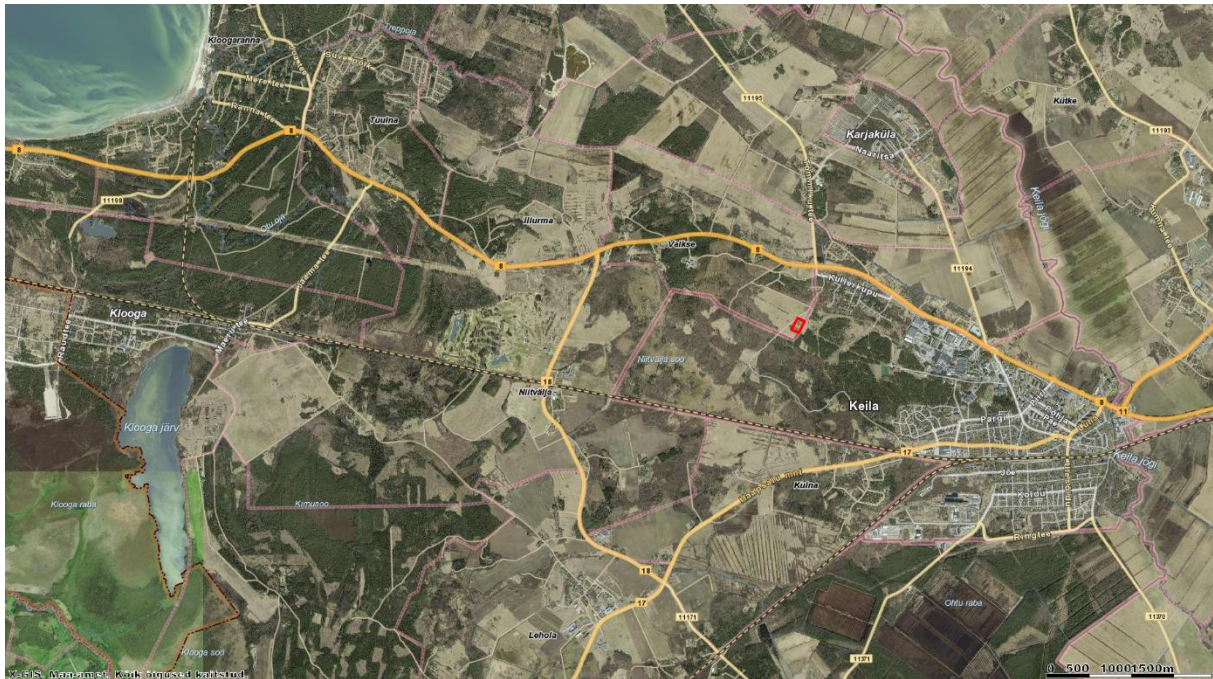
4. Detailplaneeringu koostamise alusplaan

Alusplaaniks on olemasolevat situatsiooni tõeselt kajastav geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500, mis on koostatud Geodeesia24 OÜ poolt 25. veebruaril 2019.a, töö nr. 2685-19. Geodeetiline alusplaan on ajakohastatud oktoobris 2023.a. Töö nr 8340-23. Koordinaadid riiklikus L-Est'97, kõrgused EH-2000 süsteemis.

5. Planeeringu lahendus

5.1 Planeeringuala asukoht

Planeeringuala asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Valkse külas (skeem 1). Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“. Aru talu maaüksus asub Valkse külas kohaliku tee Tammiku tee (tee number 2960053) vahetus läheduses ja piirneb ida poolt Keila linna ja Lääne-Harju valla kohaliku omavalitsuse piiriga.



Skeem 1. Asukohaskeem

5.2 Olemasoleva olukorra iseloomustus ja planeeringuala ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeritava ala pindala on 13 5050 m². Planeeringualal asuvad Aru tee 10 katastriüksus koos Keila linnale kuuluvale Aruheina katastriüksusele jääva juurdepääsuteega. Tee seisukord on rahuldav ning teekatteks on kruus.

Aru tee 10 katastritunnus on 29501:007:1458. Varasem lähiaadress oli Aru talu, mis muudeti Aru tee 10. Maaüksuse olemasolev sihtotstarve on elamumaa 100%. Katastriüksusel asub üks heas korras elamu ja teine rekonstrueerimist vajav elamu koos abihoonetega. Ehitisregistri andmetel on krunt hoonestatud kahekordse üksikelamuga ehitisealuse pindalaga 238 m² (ehitisregistri kood 120575231), millele on väljastatud Keila Vallavalitsuse 10.10.2013 korraldusega nr 694 kasutusluba 2210/ER, abihoonega ehitisealuse pindalaga 83,8 m² (ehitisregistri kood 116029493) ja keldriga ehitisealuse pindalaga 15 m² (ehitisregistri kood 116029494) lisaks on planeeringualal mõningaid väikeobjekte (kuurid, kasvahoone jne). Planeeritavale alale on olemasolev juurdepääs kahesuunaliselt kruusakattega teelt. Planeeringualal asuvad tehnorajatised: elektriõhuliin, elektri madalpingekaabel, puurkaev, veetorustik ja reovee kogumismahutid. Olemasolev puurkaev on rajatud enne 1.01.2003. aastat ja hetkel ei ole teada täpsed puurkaevu andmed (sügavus ega tootlikkus). Olemasolevate hoone ümber hoovis asuvad mitmed okas- ja lehtpuud. Lehtpuudest märkimisväärsim on tammeallee sõidutee ääres ja lisaks asub planeeringualal palju keskmist kasvu kadakaid. Hoovi piirab põhja suunal piirdeaed, mis on rajatud maakividest. Suures osas

on maaüksus kaetud haljasalaga. Planeeringuala reljeef on üsna lauge langedes kirdest edela suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 45.86 (kirdeosa) ja 44.24 (edelanurk).

Planeeringuala lähedusse jääb elektriõhuliin ENTEK II:KEI kaitsevööndiga 10 m liini teljest mõlemale poole. Lisaks on olemasoleval elektriõhuliinil, mis tagab elektrivarustuse Aru tee 10 katastriüksusele ja asub Aruheina katastriüksusel, kaitsevöönd 2 m liini teljest mõlemale poole. Planeeringualal puuduvad looduskaitsetelised piirangud.

Fotod olemasolevast olukorrast:





Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed ning maakasutused on kujutatud joonisel 3. Planeeritavat ala ümbritsevad kaks detailplaneeringu ala: Keila vallas Valkse külas Aru I maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Keila Vallavalitsuse 14.10.2015 korraldusega nr 601, muudetud 28.10.2015 korraldusega nr 635) ja Keila linnas Aru kinnistu ning selle lähiala detailplaneeringu I etappi alaga (kehtestatud Keila Linnavolikogu 24.11.2015 otsusega nr 56). Eelnimetatud detailplaneeringutest on asutud ellu viima Aru I maaüksuse detailplaneeringut: moodustatud on detailplaneeringu järgsed katastriüksused ja planeeritud tehnorajatistele on koostatud ehitusprojektid ja koha peal on toodud rasketehnika ehitusega alustamiseks. Arendaja on nimetanud antud ala „Mesiohaka niidukodud“ arenduseks ja mõningad elamumaad on juba broneeritud. Seega võib eeldada, et detailplaneering realiseeritakse lähiaastatel.



Vaade planeeringualast põhja, lääne ja lõuna pool olevale Aru I maaüksuse detailplaneeringuga kavandatud elamualale (Mesiohaka.ee)

Planeeringuala ida piirile jääva „Keila linnas Aru kinnistu ning selle lähiala detailplaneeringu“ järgselt on planeeritud rajada lasteaed. Juurdepääs planeeritud lasteaiale on kavandatud projekteeritud Aru tee ja Tammelehe tee kaudu (vt joonis 3 ja OÜ Keskkonnaprojekt töö nr 3082). Aru I maaüksuse detailplaneeringu arendaja kohustuseks on välja ehitada ühendustee alates Keila linna Kullerkupu tänavalt (katastritunnus 29601:001:0209) kuni Pähklioru transpordimaa katastriüksuseni. Praegu Aru tee 10 katastriüksusele juurdepääsuteena kasutatavat olemasolevat kruusateed on lubatud kasutada kuni Aru I maaüksuse detailplaneeringu ja Aru kinnistu ning selle lähiala detailplaneeringu järgsete avalike teede (eelkõige Aru tee, Arutammiku tee ja Tammelehe tee) välja ehitamiseni.

Kaugus Keila linna esimeste hoonestatud katastriüksusteni ca 0,5 km. Lähimad bussipeatused asuvad 1 km kaugusel 8 Tallinn – Paldiski tee ääres ja Kullerkupu tänaval. Lähim lasteaed ja kool asuvad Keila linnas. Mõjualas asuvate varem planeeritud kruntide info on esitatud tabelis, mis asus joonisel 3 „Funktsionaalsed ja ehituslikud seosed“.

5.3 Planeeringulahenduse põhjendus

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud alal kehtiva Keila valla üldplaneeringuga mille kohaselt planeeritavad krundid paiknevad Keila valla üldplaneeringu põhijoonise 2A põhjal tiheasustusega alal, mille juhtotstarve on väikeelamumaa. Käesoleva planeeringuga ei muudeta maakasutuse sihtotstarvet. Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed (2960053 Tammiku tee) ja riigitee 8 Tallinn-Paldiski tee. Planeeritud kruntidele on tagatud juurdepääs olemasolevalt juurdepääsuteelt. Tulevikus, kui planeeringuala ümbritsevaid „Aru I maaüksuse detailplaneering“ ja „Aru kinnistu ning selle lähiala detailplaneering“ realiseeritakse, sh ehitatakse välja planeeritud teed ja tänavad, on Aru talu detailplaneeringuga määratud kruntidele ligipääs uutelt teedelt. Parkimine lahendatakse krundisiselt.

Hoonestusalade planeerimisel on lähtutud Aru I maaüksuse detailplaneeringu järgest lahendusest mida hetkel juba realiseeritakse. Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga lähiümbrusesse. Planeeritavate hoonete soovituslike asukohtade valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustus. Määratud arhitektuurinõuete järgi püstitatud hoonestus muudab ümbruse ilmekamaks.

Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Keila linna ja Tallinna lähedus, kus on kõik vajalikud teenused lihtsasti kättesaadavad. Lisaks asub Aru tee 10 katastriüksus looduskaunis kohas, kuhu elamute rajamine on atraktiivne.

5.4 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõiguste eesmärgiks on hoonestatud kruntidel olemasolevate hoonete ümberehitamise ja laiendamise lubamine ja hoonestamata kruntidele ehitusõiguse määramine.

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis koos tehnoõrkudega“ tabelis 1 „Krundi määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 1. Krundi määratud ehitusõigused

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve // katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (põhihoone/abihoone)
1	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	450 m ²	9 m / 5m
2	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	450 m ²	9 m / 5m
3	Üksikelamumaa (EP) 100% // Elamumaa 100%	3	450 m ²	9 m / 5m

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised. Planeeringuga on lubatud rajada kruntidele Pos 1-3 kokku kolm hoonet (üksikelamu ja 2 abihoonet), mille maksimaalne ehitisealune pind on kokku 450 m². Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Joonisel 4 näidatud planeeritud elamute ja abihoonete asukohad on illustratiivse tähendusega ning need täpsustakse projekteerimise staadiumis hoonestusala ulatuses..

Pos 1 ja 3 kruntide puhul on lubatud vajadusel olemasolevaid ehitisi ka likvideerida. Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“

majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on lubatud ehitada üksikelamu (kood 11101) ja abihoone (kood 12744).

5.5 Liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale on käesoleval hetkel juurdepääs olemasolevalt kruusateelt, mis on Tammiku tee haruteeks. Aru I maaüksuse detailplaneeringuga määrati transpordimaa krundid. Piirkonna põhiteeks vastavalt Aru I maaüksuse detailplaneeringule saab olema Arutammiku tee, mis osaliselt asub olemasoleva Tammiku tee asukohal. Aru I maaüksuse detailplaneering teeb ettepaneku nimetada olemasolev Tammiku tee ümber Arutammiku teeks. Kõrvalteede nimedeks on Aru tee ja Tammelehe tee. Käesoleva detailplaneeringuga planeeritud kruntidele Pos 1 ja 3 juurdepääsuks võib kasutada olemasolevat kruusateed kuni Aru I maaüksuse detailplaneeringu järgsete transpordimaade ja sõiduteede valmimiseni, kuna liikluskoormus antud alal on väga väike. Kui on Aru tee, Arutammiku tee ja Tammelehe tee välja ehitatud, siis rajatakse neilt uued juurdepääsud kruntidele OÜ Keskkonnaprojekt töö nr 3082 ning käesolevas detailplaneeringus määratud lahenduste järgi.

Lisaks on tarvis luua lisanduv juurdepääsutee Pos 2 krundi tarbeks krundile Pos 3 ja seada sellele teeservituut Pos 2 kasuks. Planeeringuga on määratud krundi külg, millelt on võimalik rajada juurdepääsutee. Joonisel nr 4 „Põhijoonis“ märgitud tingmärk „võimalik juurdepääs krundile“ on paigutatud joonisele sõltuvalt hoonete olemasolevatest ja soovitatavatest asukohtadest ja on illustratiivne. Täpsemad juurdepääsuteede asukohad määratakse ehitusprojektide käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisisest: parkimiskohtade minimaalne arv krundil 3. Parkimine on lubatud lahendada ka osaliselt hoonesiseselt (nt garaažiga).

5.6 Kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Rajatiste vaheline tuleohutusküja peab olema vastavalt väljatoodud määrusele 8 m. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass määrata üksikelamute projekteerimise käigus. Hoonete projekteerimisel arvestada EVS 812-7 : 2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ nõuetega.

5.7 Arhitektuurinõuded ja kujunduslikud tingimused ehitistele

Hoonestuse arhitektuuriliste nõuetega määratakse:

- 1) Hoonete lubatud korruselisus
- 2) Hoonete lubatud ja keelatud välisviimistluse materjal
- 3) Hoonete lubatud katusekalded
- 4) Hoonete lubatud katuse tüübid
- 5) Hoonete lubatud katusekatte materjal
- 6) Hoonete lubatud katuseharja kulgemise suund
- 7) Hoonete lubatud katusekatte toon
- 8) Piirete lubatud materjal
- 9) Piirete lubatud maksimaalne kõrgus

Hoonete arhitektuursed nõuded on toodud tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonetele“, mis asub joonisel 4 „Põhijoonis“. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Pos

1 ja 3 kruntidel asetsevate hoonete renoveerimisel ja/või laiendamisel peab arhitektuuriline lahendus sobituma olemasoleva hoonestusega. Planeeritavate hoonete arhitektuurne lahendus (sh ehitusstiil, maht ja väljanägemine, õueala konfiguratsioon) peab olema üldiselt sarnane ja harmoniseerima piirkonna üldiste ehitustavadega. Lisaks peavad planeeritavad hooned suuruse, kõrguse ja asukohaga moodustama ruumilise rütmi. Hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja kõrgetasemeline, keskkonna arhitektuurset kvaliteeti parandav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega. Üksikhoone ja abihooned peavad omavahel sobima ja moodustama ühtse terviku. Kohustuslik ehitusjoon puudub.

Lubatud on rajada piirdeaedaid. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima ümbritsevasse keskkonda. Piirdeaia maksimaalseks kõrguseks 1,5 m. Kruntidevahelistel piiridel on lubatud rajada piirdeaed krundipiirile. Piirdena võib kasutada ka taimestikku – näiteks madala heki näol. Läbipaistmatud piirdelahendusi ei soovitata kasutada. Piirdeaia lahendus kooskõlastatakse naaberkatastriüksuse omanikuga, kelle ühisele piirile aed tuleb. Olemasolev võrkaed on planeeritud likvideerida. Kiviaed planeeringuala põhjaosas säilib suuremas ulatuses (va juurdepääsutee osa).

5.8 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastus

Planeeringualal asuvate leht- ja okaspuude asukoht on kujutatud joonisel nr 3 „Olemasolev olukord“. Planeeringuga on määratud likvideeritav haljastus selles osas mis jääb ette planeeritud tehnorajatiste ja juurdepääsuteede alla. Lisaks tuleb põlispuud maha võtta.

Ala on kaetud suures osas haljasalaga. Iga krundi puhul lahendatakse krundisisene haljastus ehitusprojekti käigus. Soovitav on kaasata hoonete ehitusprojekti koostamisel ja haljastuse planeerimisel ka maastikuarhitekt. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Haljastuse rajamise keelualasid planeeringuga ei määrata.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleks arvestada järgnevaga:

- Krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud.
- Planeeritud hoonestusele ette jääv haljastus on lubatud likvideerida vastavalt vajadusele ja minimaalses võimalikus mahus.
- Haljastuse rajamisel tuleb arvestada planeeritud rajatiste kaitsevöönditega ja puurkaevu sanitaarkaitsealast tulenevate kitsendustega.
- Haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
- Haljastamisel on soovitav kasutada nii kõrghaljastust kui ka madalhalbastust. Samuti on soovitav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheline terve aasta vältel.
- Kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis. (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m)
- Kõrghaljastuse osakaal kogu krundi pindalast ei tohi olla väiksem kui 10%.
- Kõrghaljastuse istutamisel hoonete lähedal arvestada puu maksimaalse võralaiusega.
- Likvideeritava haljastuse vajadus ja kogus selgitatakse välja hoone projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneerimine

Krundi täpsem maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Krundil peab olema selline vertikaalplaneering, et krundilt tulenevalt sademe- ja lumesulamis vett ei juhitaks naaberkruntidele. Sademeveed peab immutama krundisiselt. Maapinna ulatuslik tõstmine või langetamine ei ole lubatud.

5.9 Tehnovõrgud

Planeeringu joonisel nr 5 „Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused“ on esitatud planeeritud tehnovõrgud.

5.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal ja lähiümbruses on projekteeritud ühisveevärgi- ja kanalisatsioonisüsteemid Keila vallas Valkse külas Aru I maaüksuse detailplaneeringu, Keila linnas Aru kinnistu ning selle lähiala detailplaneeringu alusel. Projekti on koostanud OÜ Keskkonnaprojekt töö nr 3082. Planeeritud on liituda ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga, kui see välja ehitatakse, vastavalt detailplaneeringus toodule. Seni on lubatud kasutada olemasolevaid lahendusi. Sh tuleb silmas pidada, et Pos 2 krundile ei ole võimalik enne vee- ja kanalisatsiooniühendusi luua kuni Keskkonnaprojekti poolt projekteeritud lahendus pole välja ehitatud. Seega ei ole Lääne-Harju vallas võimalik väljastada kasutusluba Pos 2-le kuni torustike väljaehitamiseni. Projekteeritud torustikud rajatakse kõik vee-ettevõtte (AS Keila Vesi) omandisse. Konkreetsete kruntide liitumistingimused väljastatakse ainult vee-ettevõtte (ehk AS Keila Vesi) poolt hiljem (st peale ÜVK osa välja arendamist või samal ajal, kui detailplaneering on AS Keila Vesi poolt kooskõlastatud ja KOV poolt kehtestatud) ja siis juba eraldi igale kehtestatud DP-ga ette nähtud krundile.

Pärast ühisveevärgiga liitumise võimalikkust (liitumispunkt on välja ehitatud ja ÜVK torustikule on antud kasutusluba) tuleb ühendada esimesel võimalusel olemasolevad hooned ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga. Puurkaevu likvideerimine ei ole koheselt vajalik kui seda soovitakse edaspidi kasutada vaid kastmisvee tarbeks.

Krundisisesed torustike lahendused liitumispunktist hooneteni leitakse projekteerimise käigus.

5.9.2 Sademevesi

Sademevesi tuleb immutada oma krundil. Hoonete projekteerimise käigus lahendada vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamine. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine planeeringualal on keelatud. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamis vett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teedele.

5.9.3 Tuletõrje veevarustus

Siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 lõike 6 alusel loetakse I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Kehtiva määruse kohaselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada veevooluhulk 10 l/s kolme tunni jooksul.

Vee- ja kanalisatsioonitorustike projektiga (koostanud OÜ Keskkonnaprojekt töö nr 3082) on ette nähtud väline tuletõrjevesi piirkonda. Lähimad tuletõrje hüdrandid (tagavad 10 l/s 3 h jooksul) on projekteeritud planeeringuala lõunaosasse rajatava Tammelehe tee äärde (Tammelehe te 6 katastriüksuse piiri lähedusse) ja planeeringuala põhjaosasse projekteeritud Aru tee 10 mahaõidu kõrvale.

5.9.4 Elektrivarustus

Lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 459836, väljastatud 27.09.2023. Soovitud võrguühendus on igale krundile 3-faasiline lühisvool 20 A võimusega.

Väljavõtte tehnilistest tingimustest:

Detailplaneeringu ala toide näha ette planeeritud alajaama AJ14372 baasil. Nimetatud planeeritud alajaama toitele minevast olemasolevast Aru tee õhuliinist näha ette uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

Täpsem elektriliin liitumiskilbist elektripaigaldisse krundisiseselt tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kuna sõltub hoone täpsest asukohast.

5.9.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elektriküte, maaküte, õhk-õhk ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte ja päikesepaneelid (lubatud paigaldada vaid hoonete katustele ja/või fassaadidele). Rajatiste kavandamisel naaberkatastriüksuse piirile lähemale kui 4 m on vajalik naabri kirjalik nõusolek.

Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid järgnevaid kütteallikaid: põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“). Hoone energiasäästlikus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

5.9.6 Sidevarustus

Planeeringuala ümbrusesse on projekteeritud sidekanalisatsioon (OÜ Keskkonnaprojekt töö nr 3082 Osa II - tänavavalgustus ja sidekanalisatsioon). Projekteeritud on krundile Pos 1 sidekanalisatsiooni liitumispunkt. Pos 2 ja Pos 3 omanikel sideühenduse loomiseks tuleb koostada sideprojekt ja rajada sidekanalisatsioonitorustikud krundil Pos 3 asuvale Pos 2 juurdepääsutee kõrvale. Sidekanalisatsioonile tuleb seada servituut Pos 2 kasuks.

5.10 Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval ehitatakse välja tehnosüsteemid ning tagatakse nende funktsioneerimine.

7.8.1 Jäätmehooldus

Jäätmehooldus korraldatakse vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Konteinerid tuleb paigaldada nii, et jäätmevedajal on nendele ligipääs. Jäätmevaldajal on kohustus tagada jäätmete liigiti kogumine vastavalt kehtivatele nõuetele. Jäätmevaldajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

5.11 Servituutide määramise vajadus

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 2. Servituudid ja/või isiklikud kasutusõigused tuleb rajada tehnovõrkudele. Samuti tuleb tagada Pos 2-le krundile juurdepääsuks teeservituut Pos 3 krundivaldaja poolt.

Tabel 2. Servituutide ja isiklike kasutusõiguste vajadused

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Aruheina	Pos 1, Pos 3	• Ajutine tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel (kehtib kuni uute liitumispunktide väljaehitamiseni);
Aruheina	Pos 2, Pos 3	• Tehnovõrgu talumise servituut - sidekanalisatsioon
Aru tee	Pos 1, Pos 3	• Tehnovõrgu talumise servituut – sidekanalisatsioon
Aru tee	Elektrilevi OÜ	• Tehnovõrgu talumise servituut – madalpingekaabel
Aru	Elektrilevi OÜ	• Tehnovõrgu talumise servituut – madalpingekaabel
Pos 3	Pos 2	• Tehnovõrgu talumise servituut – madalpingekaabel, perspektiivne sidekanalisatsioon • Teeservituut juurdepääsuteele

5.12 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavad tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1 : 2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võib tekitada halva nähtavusega kohad, nõrga järelevalvega kohad, pimedad nurgatagused ja teised hirmutekitavate tunnustega paigad. Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
- 2) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
- 3) Luua atraktiivne maastikukujundus ja arhitektuur
- 4) Sõidukite parkimine hoone vahetus läheduses või garaažis
- 5) Võimalusel välisvalgustuse rajamine hoovi
- 6) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustite kasutamine
- 7) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

5.13 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nõuded

Planeeringuala omaniku või haldaja tegevust kitsendatakse planeeringualal paiknevate tehnovõrkude kujas ja kaitsevööndis, planeeritud servituudialadel ja puurkaevu sanitaarkaitsevööndis.

- Elektri õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit.
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd on ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.
- Ühisveevärgitorustiku kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool toru telge 2 meetrit.

5.14 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga seatud tegevuste realiseerimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele,

kohustub kinnisasja igakordne omanik tekitatud kahju koheselt hüvitama. Lääne-Harju Vallavalitsus ei võta mingeid kohustusi detailplaneeringu realiseerimisega.

5.15 Planeeringu elluviimise võimalused ja elluviimiseks vajalikud tegevused

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima planeeritava krundi omanik. Tehnovõrkude rajamine liitumispunktidest hooneteni, on iga krundi omaniku kohustus. Krundi igakordne omanik on kohustatud ehitised ja rajatised (vee- ja kanalisatsioonirajatised, elektri madalpingekaabel jne) välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Lahendada tuleb hoone projekti käigus täpsemalt hoonete asukoht, juurdepääsutee Pos 2 jaoks, parkimisalad, haljastuslahendus ja tehnovõrkude täpne paiknemine krundil. Ehitusprojektide koostamise korraldab ja tasub krundi omanik.

Tehnovõrkude projekteerimise ja rajamisega seotud kulutused kannab krundi omanik. Kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale. Hoonetele ja tehnorajatistele ei väljastata enne kasutuslubasid, kui on välja ehitatud planeeringujärgsed juurdepääsuteed, tehnovõrgud ja tehnorajatised.

Võimalikud liitumistasud (jms täpsustav info) ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga liitumiseks planeeritud kruntidele selguvad hiljem. ÜVK trassid (sh liitumispunktid krundile) on tööprojekti tasemel valmis. Arendusala ÜVK liitumisleping vee-ettevõttega sõlmitakse arendaja algatusel peale seda, kui vastavad hanked on läbi viidud ja sobivad töövõtjad (ÜVK trasside jms rajamiseks) leitud, igal juhul enne töödega alustamist. Detailplaneeringus ette nähtud liitumispunktide välja ehitamiseks ja sh nendega liitumiseks on kaks tingimust:

- Iga planeeritava kinnistu ehitusprojekti koostamiseks on vaja taotleda eraldi liitumise tehnilised tingimused AS Keila Veest.
- Planeeritavatele kinnistutele liitumistingimuste väljastamine (sh liitumine ÜVK-ga) on võimalik peale arenduspiirkonna ÜVK trasside välja arendamist.

Elektriliitumise saamiseks tuleb teha koostööd Elektrilevi OÜ-ga :Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

5.16 Detailplaneeringu koosseisu esitatavad joonised

1. Situatsiooniskeem M 1: 5000
2. Olemasolev olukord M 1:1000
3. Kontaktvööndi ehituslik analüüs M 1: 2000
4. Põhijoonis M 1:500
5. Tehnovõrgud, maakasutus ja kitsendused M 1:500

6. Koostöö ja kaasamine detailplaneeringu koostamisel

Kuupäev	Kooskõlastatav asutus või ettevõtte	Kooskõlastuse nr	Kooskõlastaja (nimi)	Märkused
8.10.2019	Päästeameti Põhja päästeskuse ohutusjärelvalve büroo	7.2-3.1/10774-2	Arvo Kuuse	Allkirjastatud digitaalselt; asub lisade kaustas
27.02.2024		7.2-3.1/593-2		Allkirjastatud digitaalselt; asub lisade kaustas
6.03.2024	Mesiohaka niidukodud arendaja (Aru I detailplaneeringu elluviija)	e-kiri	Elar Toomsalu	Meil lahenduse osas ei ole kommentaare; asub lisade kaustas
13.02.2024	Keila Linnavalitsus	7-4/87-2	Inge Angerjas	Keila Linnavalitsus kooskõlastab detailplaneeringu järgmise tingimusega: mitte kavandada detailplaneeringus Aruheina Pos 1, Pos 3 ajutist teeservituuti kuni lähipiirkonda projekteeritud Aru tee, Arutammiku tee ja Tammelehe tee välja ehitamiseni. Palume see osa detailplaneeringu materjalidest eemaldada. Seadusest tulenevalt tagab Keila Linnavalitsus olemasoleva tee kaudu juurdepääsu planeeringualale ka ilma servituudilepinguta.
17.10.2019	Elektrilevi OÜ	8513628197	Marge Kasenurm	Allkirjastatud digitaalselt (aegunud)
25.01.2024		9314711302	Maie Erik	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

3.11.2019	AS Keila Vesi	Nr 031119_1	Harri Keba	Allkirjastatud digitaalselt (aegunud)
06.03.2024		Nr. 250124-1	Katarina Kleinson	<i>AS Keila Vesi veeosakond nõustub esitatud detailplaneeringu lahendiga ÜVK-d puudutavas osas tingimustel (3):</i> <i>1.Iga planeeritava kinnistu ehitusprojekti koostamiseks on vaja taotleda eraldi liitumise tehnilised tingimused AS Keila Veest.</i> <i>2.Planeeritavatele kinnistutele liitumistingimuste väljastamine (sh liitumine ÜVK-ga) on võimalik peale arenduspiirkonna ÜVK trasside välja arendamist.</i> <i>3.Käesolev arvamus on kehtiv kaks aastat.</i>