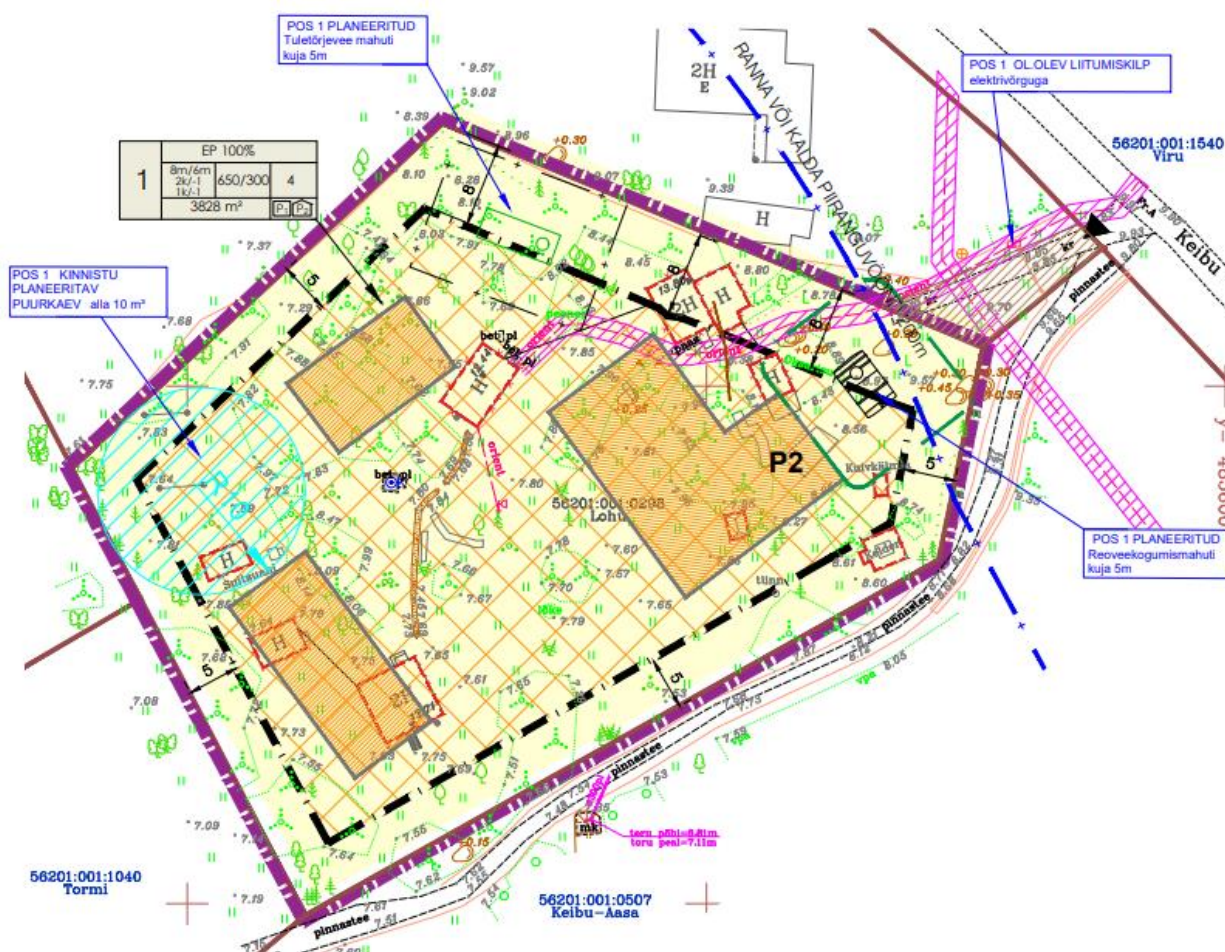


Harju maakond, Lääne-Harju vald, Keibu küla Lohu katastriüksuse ja lähiala detailplaneering



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Lääne-Harju Vallavalitsus

HUVITATUD ISIK:

Taavi Tärner

PLANEERIJ:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT:

Ive Punger

PROJEKTIJUHT:

Ege Netse
tel +372 51 68 442
ege@opt.ee

KÕITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
3.1. Planeeringu eesmärk	4
3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna-tingimuste analüüs	4
3.3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	5
4. VASTAVUS LÄÄNE-HARJU VALLA VARASEMALE ÜLDPLANEERIGULE	5
4.1. Vastavus Padise valla üldplaneeringule	5
4.2. Vastavus Lääne-Harju valla koostamisel olevale üldplaneeringule	5
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	6
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	6
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	6
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
5.5. Olemasolev tehnovarustus	6
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
5.7. Kehtivad piirangud	6
6. PLANEERINGU ETTEPANEK	6
6.1. Krundijaotus ja hoonestusala	6
6.2. Krundi ehitusõigus	7
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	7
6.3.1. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	7
6.4. Avalik ruum	7
6.5. Piirded	7
6.6. Teed ja parkimiskorraldus	7
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	8
6.8. Tuleohutusnõuded	8
6.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine	8
6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	9
6.11. Servituutide seadmise vajadus	9
7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	9
7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	10
7.3. Elektrivarustus	10
7.4. Sidevarustus	10
7.5. Soojavarustus	10
7.6. Planeeringuala tehnilised näitajad	10
8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	10
8.1. Eessõna	10
8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht	10
8.3. Müra ja vibratsioon	11
8.4. Põhjavee kaitse	11
8.5. Radooniriski vähendamise võimalused	11
8.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	11

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	11
---------------------------------------	----

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Lähiala kontaktvööndi analüüs	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis ja tehnovõrkude plaan	M 1:1000

III LISAD

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas Hades Geodeesia OÜ, 09.2023, töö nr 3639;

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringuga planeeritakse ümber alale 18.06.1996 a. otsusega nr 16 kehtestatud Keibu küla detailplaneeringuga Lohu kinnistule määratud ehitustingimused ja -õigus (ehitiste suurim ehitusalune pindala ja ehitiste arv krundil). Maakasutuse otstarvet ja krundi piire ei muudeta. Planeeringuala suurus on 3828 m².

2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 09.04.2018)
- Lääne-Harju valla üldplaneering ja täiendav keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine (algatatud 25.09.2018) Lääne-Harju vallavolikogu otsus nr 117;
- Keibu küla detailplaneering 1996-kehtestatud 18.06.1996 a. otsusega nr 16;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

3.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on ühe katastriüksuse hoonestusala asukoha ümberplaneerimine, ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks. Lisaks antakse detailplaneeringuga lahendus planeeringuala haljastusele, heakorrale, juurdepääsule, parkimiskorraldusele ja tehnovõrkudega varustamisele.

Alal kehtib Keibu küla detailplaneering, kehtestatud 18.06.1996 a. otsus nr 16. Planeeringu muudatus hõlmab kehtestatud planeeringu osa ehk Lohu katastriüksust.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonningimuste analüüs

Planeeritav ala paikneb Lääne-Harju vallas, Keibu küla põhjaosas.

Käesoleval hetkel on juurdepääs planeeringualale 11230 Harju-Risti-Riguldi-Võntküla teelt mahasõiduga kohalikule Keibu teele mis kuulub enamuses katastriüksuste koosseisu.

Keibu küla asub maalises piirkonnas, looduskaunis kohas mis on puhke- ja turismipiirkond. Piirkonna eeliseks on potentsiaal puhke- ja loodusturismi sihtkohana. Viimastel aastatel on toimunud elamuehitust eramajade näol.

Lähiümbruse hoonestuse osas on tegemist väikesemahuliste kahekordsete üksikelukutega, domineeriv katusetüüp on viilaktus.

Planeeringuala piirneb elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistutega.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused asuvad Harju-Ristil. Lähim maakonnaliini bussipetetus

asub Harju-Risti-Riguldi- Võntküla teel (Maissoo).

Planeering ei sisalda alal kehtiva ja koostamise oleva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

3.3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritava ala arengu eesmärgid on järgmised:

- piirkonna üldisest välisilmest lähtuvalt jätkata rannaküla struktuuri;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine, planeeringuga planeeritud elamumaa kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega.

4. VASTAVUS LÄÄNE-HARJU VALLA VARASEMALE ÜLDPLANEERIGULE

4.1. Vastavus Padise valla üldplaneeringule

Padise valla üldplaneering on kehtestatud Padise Vallavolikogu 25.04.2002 määrusega nr 35.

Alal kehtib Keibu küla detailplaneering, kehtestatud 18.06.1996 a. otsus nr 16.

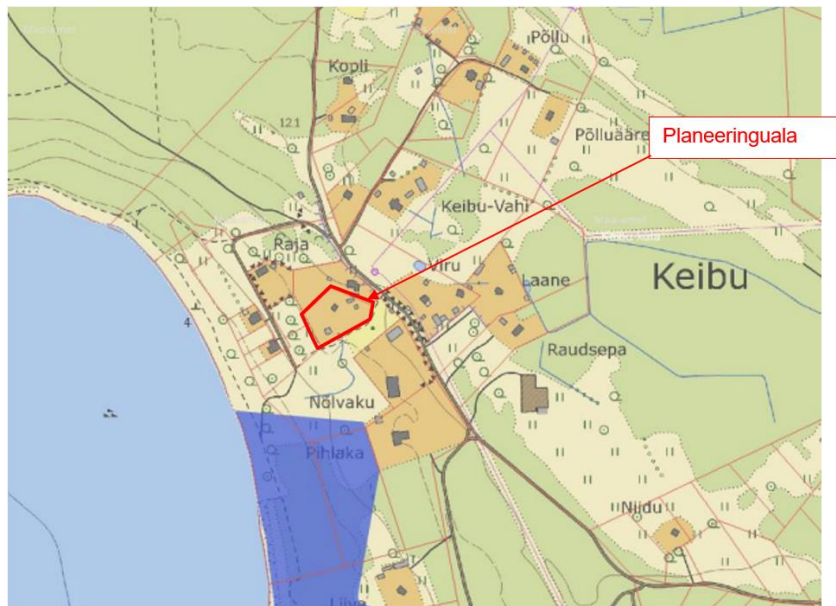
Üldplaneering sätestab ehitamise printsiibid hajaasustuses. Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine. Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks. Ehitiste paigutamisel tuleb lisaks lähiümbrusele arvestada kogu vaateväljaga.

Planeeringu muudatus hõlmab kehtestatud planeeringu osa ehk Lohu katastriüksust.

4.2. Vastavus Lääne-Harju valla koostamisel olevale üldplaneeringule

Tingimused elamu maa-alal:

- Elamumaade arendamisel tuleb lähtuda piirkonnas väljakujunenud ehitustavadeist.
- Juurdepääsude kavandamisel kasutada ennekõike olemasolevaid teid ja taristut.
- Parkimine lahendada omal kinnistul lähtuvalt piirkondlikest ehitustingimustest;



Joonis 1. Väljavõte Lääne-Harju valla üldplaneeringu kaardist

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas, Keibu külas. Planeeringuala suurus on 3828 m². Kinnistu asub Keibu küla lääneküljel, Keibu lahe poolses osas, eemal valla suurematest koondumispunktidest. Ristnina sadam paikneb küla põhjaosa ca 2 km kaugusel. Planeeringuala täpne asukoht on esitatud joonisel AS-01 Asukohaskeem.

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Lohu – (Maa-ameti andmetel 22.02.2024)

- katastriüksuse tunnus: 56201:001:0298;
- maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 3828 m²

Planeeringuala on hoonestatud. Ehtisregistris hoonete kohta andmed puuduvad.

5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb kahe elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
Jaani	3997 m ²	56201:001:1020	elamumaa 100%
Keibu-Aasa	14609 m ²	56201:001:0507	maatulundusmaa 100%
Tormi	1451 m ²	56201:001:1040	elamumaa 100%
Tuule	1565 m ²	56201:001:1030	elamumaa 100%

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on läbi naaberkinnistu (Jaani 56201:001:1020), kohalikult teelt, mis asub eraomanduses oleval katastriüksusel (Viru 56201:001:1540).

5.5. Olemasolev tehnovarustus

Kinnistul paikneb elektrimaakaabelliin, kaitsevööndiga 2 m laiuselt ja salvkaev.

5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualal kasvab kõrghaljastus grupiti.

5.7. Kehtivad piirangud

- ranna- või kalda piiranguvöönd 200 m;
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd 2m laiuselt

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

6.1. Krundijaotus ja hoonestusala

Katastriüksuse piire ei muudeta.

Katastriüksus on elamumaa sihtotstarbega. Kinnistu suurus on 3828 m².

Planeeritav uus hoonestusala on määratud kinnistu piiridest 5 m kaugusele. Põhjapool asuvast Jaani kinnistu piirist on hoonestusala määratud 8 m kaugusele Jaani kinnistu piirist.

Hoonestusala suurus ja kaugused on näidatud joonisel AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude plaan. Hoonestusalast välja jäävale alale võib püstitada rajatise ja maastikukujunduselemente (nt tugimüür vms). Täpsed asukohad ja lahendused antakse ehitusprojektiga. Tagatud peab olema hoonetevaheline kuja kaheksa meetrit, kui see on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvasid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

6.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude plaan.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve / katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind Põhihoone ja abihoone kokku	Hoonete lubatud max kõrgus: põhihoone/abihoone
1	EP 100%/E 100%	4 (1 / 3)	650 m ²	8 m / 6 m

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide hoonete suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta hooned.

Üksikelamu juurde võib rajada kolm abihoonet.

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: üksikelamul 0 – 45°, väiksemad hooneosad võivad olla madalama kaldega

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 8 m/ abihoone 6 m

Maksimaalne korruselisus: 2

Välisviimistluse materjalid: kasutada peamise viimistlusmaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga

Katusematerjal: vaba, täpsustub ehitusprojektiga

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Välisviimistluse osas on antud maksimaalselt valikuvариante. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

6.3.1. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

6.4. Avalik ruum

Avalikku ruumi planeeringuala ei hõlma.

6.5. Piirded

Kinnistu piirile on välja ehitatud püstlippidest puitaed ja selle osas muudatusi ei tehta.

Lubatud on hõre horisontaalne puitlatt- piire (karjatara motiiv), hõre püstlatt-aed, kiviaed või

Piirete maksimaalne kõrgus 1,2 m, soovitatavalt 1 m.

Täpne piirdeaia lahendus(muudatus) anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

6.6. Teed ja parkimiskorraldus

Põhijoonisel on näidatud olemasolev juurdepääs kinnistule.

Parkimine on lahendatud krundisisesealt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnaatänavad” normidele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritav üksikelamu	$1 \times 3 = 3$	3
Planeeritaval maa-alal kokku	3	3

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal kasvab kõrghaljastus grupiti. Hoovialal kasvavad lisaks viljapuudele ka kõrgekasvulised põõsad.

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.

Tehnovõrkude osas kaaluda lahendusi, mida on võimalik teostada säilitades maksimaalselt kõrghaljastust.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

6.8. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Tuletõrje veevõtukoht tuleb lahendada vastavuses Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

Naaberkiinnistu (Jaani) piirist on hoonestusala planeeritud 8 m kaugusele. Alale on planeeritud tuletõrjeveemahuti (ja hüdrant). Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Kuja arvestamisel võib ühe kiinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Naaberkiinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab:

- 1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetrit;
- 2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdepääsu tee on vähemalt 3,5 meetrit lai. Planeeringualale on juurdepääs tagatud Keibu teelt.

6.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhindutakse jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu.

Vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab olema liidetud korraldatud jäätmeveoga.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

Ehitusprojektis tuleb välja tuua:

- ehitusjäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule;
- pinnasetööde mahtude bilanss;
- selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil;
- jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad.

6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

6.11. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Tabel 4. Servituutide seadmine.

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituudi seadmise vajadus
Krunt pos nr 1 Lohu	Elektrilevi OÜ	Elektri maakaabeliin 2 m laiuselt
		Puurkaevu kaitsevöönd r=10 m
Jaani kinnistu	Jaani (56201:001:1020)	Sissesõidutee servituut 3,5 m laiuselt
Jaani kinnistu	Elektrilevi OÜ	Elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist

7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Tehnovõrkude täpne lahendus antakse järgnevas projekteerimise etapis. Selle koostamisel arvestatakse olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Kavandatud on lokaalsed vee- ja kanalisatsiooni lahendused.

Detailplaneeringuga on esitatud esmane lahendus, mis täpsustub hoone ehitusprojektiga.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Kuna uute püstitavate hoonete veevarustus on lahendatud lokaalsest puurkaevust ning reovesi käideldakse samuti lokaalselt, tuleb tagada põhjavee kaitse.

Veevarustus on kavandatud planeeritud puurkaevu baasil omal kinnistul. Olemasoleva salvkaevu vett võib kasutada ainult kastmisvee võtmiseks.

Reoveekanalisatsiooni lahendus on planeeritud kohtkäitlusrajatise baasil (kogumismahuti või biopuhasti).

Kogumismahuti või biopuhasti rajamisel jälgida asukoha valikul keskkonnaministri 31.07.2019 määrusest nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus” tulenevaid nõudeid. Täpne lahendus antakse ehitusprojektiga.

7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”. Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

7.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele. Kinnistu olemasolev elektri liitmiskilp asub naaberkinnistul (Jaani 56201:001:1020). Elektritoide liitumiskilbist olemasoleva elamuni on välja ehitatud maakaabliga.

7.4. Sidevarustus

Lohu kinnistu piirkonnas siderajatised puuduvad ja puudub võimalus liituda kaasaegase kaablivõrguga. Võimalus on interneti ja TV teenust tellida mobiilivõrgu baasil.

7.5. Soojavarustus

Käesolev planeering kütteviisi või kütte tehnilise lahenduse valikul piiranguid ei sea. Hoonete soojavarustus lahendatakse koos hoone projektiga. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

7.6. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	3828 m ²	
Kavandatud kruntide arv	1	
Krunditava ala maa bilanss		
elamumaa	3828 m ²	100%

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

8.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Eelhinnangu tulemusel on jõutud järeldusele, et arvestades hetkel teadaolevat informatsiooni kavandatava tegevuse ja edasise arengusuuna kohta, ei ole alust eeldada olulise ebasoodsa mõju ilmumist kavandatavate tegevuste ellu viimisel ning detailplaneeringu läbiviimiseks KSH algatamine ei ole vajalik. Keskkonnaamet nõustub seisukohaga, et KSH algatamine ei ole käesoleva informatsiooni alusel vajalik ja keskkonnatingimustega on võimalik arvestada planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel planeeringumenetluse käigus.

8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad

peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust ei ole täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

8.3. Mürä ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

8.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Püstitavate hoonete veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt, puurkaevu ja reovee mahuti baasil. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine. Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

8.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb kõrge- või väga kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 100 – 150 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart).

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

8.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

- Planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- tehnovõrkude, rajatiste ja teede tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
- ehituslubade väljastamine Lääne-Harju Vallavalitsuse poolt tehnovõrkude, rajatiste ehitamiseks;
- uute planeeritud tehnovõrkude ehitamine (võrgu valdajate poolt kuni liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- detailplaneeringuga ettenähtud hoonete püstitamiseks ehitusloa taotluse esitamine Lääne-Harju Vallavalitsusele ja peale hoonete püstitamist kasutusloa väljastamine.

Koostas

Ive Punger
Arhitekt