PARGI TN 11 KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Töö nr:	DP-00123
Planeeringu koostamise korraldaja:	Lääne-Harju Vallavalitsus Rae38, 76806, Paldiski linn, Harju maakond reg. 77000200 korraldus 11.10.2022 nr 1022. Kontaktisik: Ado Pallase ado.pallase@laaneharju.ee +372 6790604
Huvitatud isik:	Karlis Puusepp kpuusepp77@gmail.com +372 53001715
Planeeringu koostaja:	Frederick Kalmberg Diplomeeritud arhitekt, tase 7 frederickalmberg@gmail.com +372 51969200
Ehitusgeodeetilised mõõdistamised:	Geoalus OÜ töö nr: 22-G365 reg. 16552517 Mart Kalm (Geodeet 6) Kutsetunnistus: 164285 geoalus@outlook.com +372 5138451

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I osa – kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (1. tekstiline osa, 2. joonised)

II osa – lisad

2023

I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

1 TEKSTILINE OSA

SELETUSKIRI

2 JOONISED

DP-1	Situatsiooniskeem	M 1:5000
DP-2	Kontaktvöönd	M 1:1000
DP-3	Tugiplaan	M 1:500
DP-4	Põhijoonis	M 1:500

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS ... 5
2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS ... 5
2.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid ... 5
3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS ... 5
3.1. Kontaktvööndi analüüs ... 5
2.2. Planeeringuala lähiümbruse detailplaneeringud: ... 6
3.2. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus ... 6
3.1. Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus ... 6
3.2. Olemasolev tehnovarustus ... 6
3.3. Olemasolev haljastus ja keskkond ... 6
2.3. Kehtivad kitsendused ... 7
4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE ... 7
5. PLANEERINGUETTEPANEK ... 7
5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus ... 7
5.2. Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele: ... 8
5.3. Planeeritud kruntide ehitusõiguskrunt pos nr 1 ... 8
5.4. Piirdeaiad ... 8
5.5. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus ... 8
5.6. Haljastus ja heakorra põhimõtted ... 8
5.7. Tuleohutus ... 9
5.8. Ehitistevahelised kujad ... 9
5.9. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendusedKRUNT 1 ... 10
6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS ... 10
6.1. Üldosa ... 10
6.2. Elektrivarustus ... 10
6.3. Tänavavalgustus ... 10
6.4. Soojavarustus ... 10
6.5. Sidevarustus ... 11
6.6. Veevarustus ja kanalisatsioon ... 11
6.6.1. Veevarustus ... 12
6.6.2. Reoveekanalisatsioon ... 12
6.7. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine ... 12
7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE ... 12
7.1. Üldosa ... 12
7.2. Ehitusaegne mõju ... 13
7.3. Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn ... 13
7.4. Võimalikud avariiolukorrad ... 13
7.5. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju ... 14
8. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED ... 14
8.1. Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks ... 14
8.2. Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded ... 14
8.3. Tuleohutusnõuded ... 14
8.4. Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded ... 15
8.5. Tehnorajatiste rajamise nõuded ... 15
8.5.1. Elektrivarustus ... 15

8.5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon 15
8.6. Üldised arhitektuurinõuded 15
9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED 16
10. TEHNILISED NÄITAJAD 16
11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA 16
12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKEKAHJUDE HÜVITAJA 17

SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu alaks on Lääne-Harju vallas Vasalemma alevikus asuv Pargi tn 11 kinnistu koos juurdepääsuteega. Planeeringuala suurus on ca 0,29ha. Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering.
Detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala juurdepääs, haljastus, heakord, liiklus- ja parkimiskorraldus, antakse tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ning määratakse krundi ehitusõigus.

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

- Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 28.07.2022 nr 6-2/1793)
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 11.10.2022.a korraldus nr 1022 Detailplaneeringu algatamine

6.1. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Vasalemma valla üldplaneering. Kehtestatud Vasalemma Vallavolikogu 28.06.2011.a. otsuseganr 28. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald
- Geoalus OÜ poolt 24.08.2022 koostatud geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega,töö nr 22-G365
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Planeerimisseadus
- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav katastriüksus asub Vasalemma alevikus Vasalemma karjääri tee (teeregistri nr 11172) Kesk tänavristmiku lähialas.
Pargi tn 11 piirneb põhjas Ranna tee 17 (katastritunnus 86801:002:0104) elamumaa kinnistuga, idas Keskmetsa (katastritunnus 43101:001:0905) maatulundusmaa katastriüksusega, lõunas Pargi tn 9 (katastritunnus 86801:002:0740) üldkasutatava maa ja läänes Ranna tee 17c (katastritunnus 43101:001:2007) maatulundusmaaga.
Kontaktvööndis asuvad põhiliselt maatulundus- ja elamumaa sihtotstarbega kinnistud.
Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.
Planeeringualal ei ole looduskaitselisi piiranguid.
Planeeringuala ei paikne teadaolevalt (Maa-ameti ja EELIS-e andmetel) Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid, kaitstavaid looduse üksikobjekte või muinsuskaitse objekte. Planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal.

Planeeritaval alal ei asu maardlaid ja ala vahetus läheduses ei asu ohtlikke ettevõtteid.

- Lähim ühistranspordipeatus planeeringualale asub ca 700m kaugusel Ranna teel.
- Vasalemma raudteejaam asub ca 1,2km kaugusel kagus.
- Perearstikeskus ja Vasalemma vallavalitsus asuvad ca 200m kaugusel põhjas.
- Lähim kool on Vasalemma põhikool, mis asub Lemmaru külas ca 2,7km kaugusel planeeringualast.
- Lähim lasteaed (lasteaed Sajajalgne) asub ca 900m kaugusel.
- Lähim kauplus (Meie toidukaubad) asub Vasalemma alevikus ca 1km kaugusel edelas.

6.2. Planeeringuala lähiümbruse detailplaneeringud:

Planeeringuala lähiümbruses puuduvad aktiivsed detailplaneeringud.

3.2. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus

Pargi tn 11 kinnistu

Katastritunnus	43101:001:2006
Kinnistu suurus	2542m2
Sihtotstarve	100% elamumaa

Planeeringuala on eraomandis.
Planeeringualal hoonestus puudub.

3.1. Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus

Juurdepääs planeeringualale toimub avaliku kasutusega Kesk tänavalt ning Keskmetsa kinnistule seatud teeservituudiga pargi tn 11 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

3.2. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal puudub tehnovõrkudega varustatus. Piirkonnas puudub ühisveevarustus ja kanalisatsioon.

3.3. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on 2542 m² metsamaa. Kinnistu asub luitelisel metsaalal. Kinnistu on suures ulatuses ühtlase kõrgusega tõustes lääne suunal.

6.3. Kehtivad kitsendused

(Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel**)**

- Side maakaabelliinide kaitsevöönd krundi kagunurgas

4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Endise Vasalemma valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Vasalemma Vallavolikogu 28.06.2011 otsusega nr 28. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald) asub planeeringuala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on pereelamute maa (EP). Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

5. PLANEERINGUETTEPANEK

6.4. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringualal moodustatakse üks elamumaa krunt. Detailplaneeringuga lahendatav krunt on – 100% elamumaa sihtotstarbega.

Põhijoonisel on planeeritud krundile antud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitisealune pind ning hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi piiriga, ühe krundi servaga.

Krundile võib rajada ühe üksikelamu ja kaks abihoonet.

6.5. Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile
„Planeeringute leppemärgid„
EP - *üksikelamu maa*

6.6. Planeeritud krundi ehitusõigus

krundi aadress või aadressi ettepanek	Pargi tn 11
krundi planeeritud suurus m2	2542
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m² maapealne/maa-alune	250/250
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/6
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/2
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	10
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	2/2

6.7. Piirdeaiad

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5m. Piire soovitavalt läbipaistev. Piirdeaia rajamisel arvestada naaberkruntide piirete lahendusega. Soovitav rajada haljaspiirded. Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

6.8. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Liiklusruumi planeerimise aluseks on EVS 843:2016 ''Linnatänavad ''.
Juurdepääs planeeritavale alale toimub avaliku kasutusega Kesk tänavalt ning Keskmetsa kinnistule seatud teeservituudiga Pargi tn 11 kinnistu igakordse omaniku kasuks.
Krunti läbiv pinnasetee likvideeritakse (põhijoonis).

6.9. Haljastus ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala kõlvikulisest koosseisust enamuse moodustab kõrghaljastusega kaetud ala. Dendroloogilist hinnangut planeeringualale läbi viidud ei ole. Planeeringu algatamise korralduse lähtetingimused näevad ette säilitada väärtuslik kõrghaljastus 50% krundi pindalast metsamaa kõlvikul.
Planeeritud kinnistu omanik peab lähtuma oma tegevuses Lääne-Harju valla heakorraeeskirjadest ja nendest kinni pidama.
Kruntide haljastus lahendatakse koos hoonestusprojektiga. Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Puude raiumiseks esitada raieloa taotlus kohalikule

omavalitsusele. Puudele, mille raiumine on vajalik ehitustegevuseks (ehituse alla jäävad puud jmt) antakse raieluba koos ehitusloa väljastamisega.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast. Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid.
Konteinerite asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiasendiplaanil. Jäätmete kogumiskoht kujundada viisil, mis ei riivaks silma ja oleks ohutu.
Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Jäätmekäitlusel lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

6.10. Tuleohutus

Planeerimislahenduse aluseks on järgnevad õigusaktid:

- Siseministri määrus 23.02.2021 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded„
- EVS 812-7:2018– Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus.
- Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Tuleohutuse seadus
- „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord„ Siseministri 18.02.2021 määrus number 10; jõustumiskuupäev 01.03.2021

Krundile on planeeritud üksikelamu. Liigitus tuleohutuse järgi I kasutusviis. Planeeritud hoone lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.
Planeeritava hoone suurim kõrgus maapinnast on 9m. Suurim korruselisus on 2. Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme. Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud. Ümbersõidud hoonetest tuleb hoida vabad.
Planeeringuala tulekustutusvesi, 10 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse krundist põhjapool asuva tuletõrje veevõtukoha (TT nr 5868) kaudu.

6.11. Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 23.02.2021 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse
§22 lg 2-le 8 meetrit. Sama paragrafi lg 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde

tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud ühepere elamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojektis.

6.12. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused

- Side maakaabelliinide kaitsevöönd
- Teeservituut - Kesk tänavalt, läbi Keskmetsa kinnistu - Pargi tn 11 kinnistu igakordse omaniku kasuks.
- Puurkaevu hooldusala 10m

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

6.13. Üldosa

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on ära toodud Põhijoonisel. Kõikidele tehnovõrkudele on määratud kaitsevööndid ja servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses.

6.14. Elektrivarustus

Maaomanikul on sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga elektrivarustuse tagamiseks liitumisleping nr 416982 – (Madalpinge, 3 faasi, 25A)
Kruntide piiridele on planeeritud ühekohaline liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav.Elektritoide liitumiskilbist objektini toimub maakaabliga.
Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

6.15. Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeringualale ette ei nähta. Planeeritud kinnistu välisvalgustus lahendatakse lokaalselt kinnistu siseselt kinnistu omaniku poolt, kasutades valgustust välisukse, värava või sissesõidutee juures. Välisukse juures on soovitav kasutada turvalisuse eesmärgil prožektorit. Täpne valgustuse lahendus antakse koos hoonete projektidega.

6.16. Soojavarustus

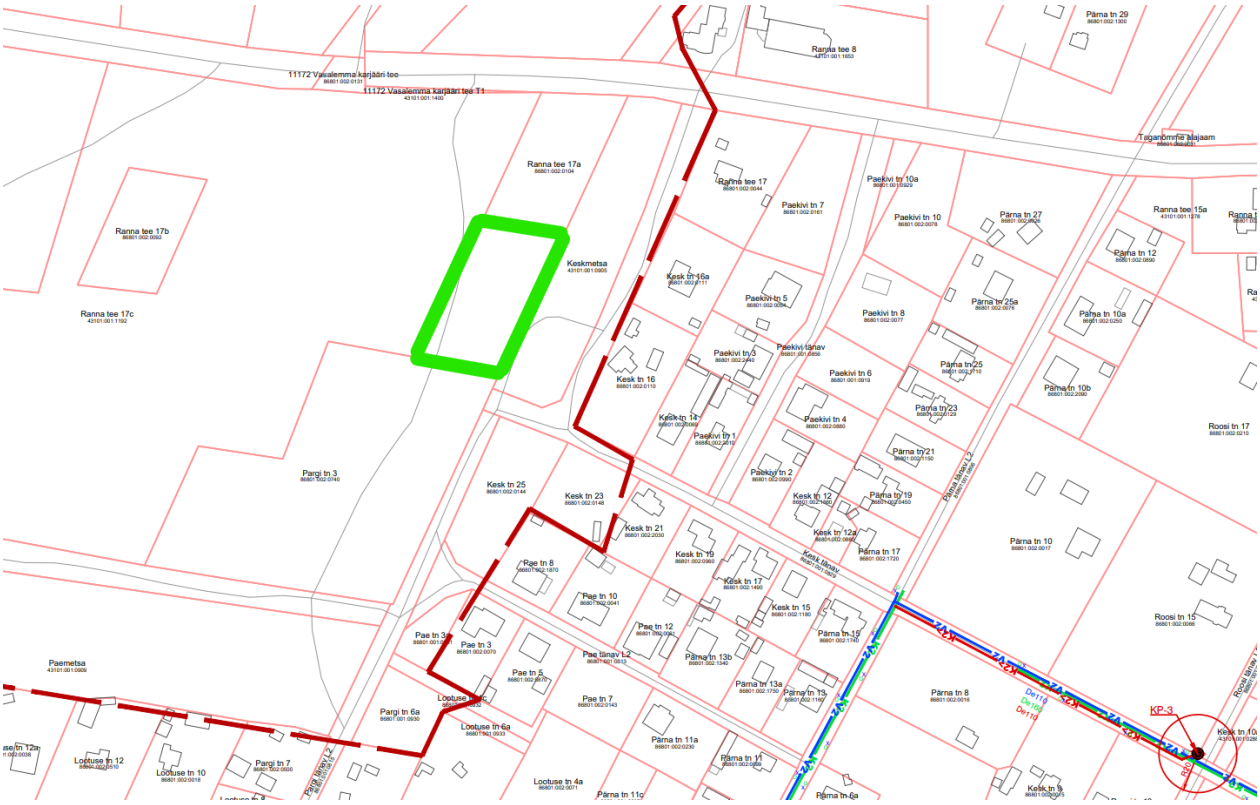
Tsentraalset soojavarustust planeeringualale ette ei nähta.
Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittesaastavaid kütteliike.

6.17. Sidevarustus

Planeeringuga nähakse ette kasutada nii mobiilivõrgu vahendeid, kui ka Pargi tn 9 asuva Telia liitumiskilbiga liitumise võimalust.

6.18. Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni võrk.
Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2019-2030 näeb tulevikus ette ÜVK rajamise käsitletavasse piirkonda. Vastavalt ÜVK arengukavale jääb planeeringuala ÜVK-ga kaetud reoveekogumisalast välja.



Väljavõte Lääne-Harju valla ÜVK II etapi arengukavast Planeeringuala

Põhijoonisel on näidatud veetorustiku põhimõtteline asukoht ning võimalik liitumine laiendatava ÜVK trassiga. Planeeritud hoonete veevarustus lahendatakse detailsemalt eraldi projektiga järgmises projekteerimise staadiumis.
Joogivee ja reovee vooluhulgad detailplaneeringualale, kuhu planeeritakse üks üksikelamu on 0,6m3/d.

6.18.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Pargi tn 11 kinnistule rajatava puurkaevu baasil. Määratud on planeeritud tehnorajatisele kaitsevöönd ja servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses.

6.18.2. Reoveekanalisatsioon

Kuna planeeringuala jääb Vasalemma reoveekogumisalast välja siis on lubatud reovee kohtkäitluseks kasutada nii omapuhastit kui ka kogumismahutit.
Planeeringuala asub geoloogilise baaskaardi kohaselt kaitsmata põhjaveega alal. Kuna ala reljeef on muutlik ning põhjavee tase hooajaliselt kõrge on planeeringuala reoveekäitlus lahendatud kogumismahutite baasil. Kogumismahuti lahendus on valitud töökindluse ja geoloogilistest oludest tulenevalt ning arvestades võimalusega tulevikus liituda perspektiivse ÜVK trassidega.
Planeeritud krundile tuleb paigaldada sertifitseeritud kogumismahuti minimaalse suurusega 5m3.

6.19. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala sademevee allikaks on hoonete katused.
Planeeringuala lähistel puudub sademevee kanalisatsioon. Sademevesi immutatakse krundi piirespinnasesse. Vajadusel rajatakse madalad imbtiigid.
Sademevett tuleb maksimaalselt oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, taaskasutamiseks).
Välistada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.
Sademevee ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt järgmises projekteerimise etapis.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

7.1. Üldosa

Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeritaval alal ei ole looduskaitselisi piiranguid siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamist.
Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohutu, sest üksikelamu rajamine ei oma eeldatavalt ohtlikku või negatiivset mõju. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu – ning taastumisvõimet, sest planeeritakse niivõrd väikese mõjuga tegevust tavatingimustes (st puuduvad keskkonnapoolsed piirangud). Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei esine.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmemajandust reguleerib ''Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri''.
- Vastu võetud 29.05.2018 nr 11.
- Puude raiumist reguleerib ''Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas''. Vastu võetud 26.05.2020 nr 6.
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise egakasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

7.2. Ehitusaegne mõju

Ehitusõiguse määramisega on võimalikud tavapärased riskid, mis kaasnevad igasuguse ehitustegevusega, kuid mille mõju on ajutine ja lokaalne.
Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke. Jäätmekäitluse korraldamisel vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.
Hoonete ja rajatiste ehitamisega ning kasutamisega kaasneb paratamatult ka loodusvarade (vesi, energiajmt) tarbimine. Planeeritavate ehitusmahtude puhul ei põhjusta see loodusvarude kättesaadavuse vähenemist mujal.

7.3. Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Kavandatava tegevusega seoses ei ole oodata olulist mõju antud valdkonnas kuna kavandatakse üksikelamu.
Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses reaalselt olemasolevate elamutega. Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (21.00-7.00). Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi elamualadel kella 21.00 – 7.00 vahel ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemе mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud II kategooria tööstusmüra piirtaset - päeval 50dB ja öösel 40dB.

7.4. Võimalikud avariiolukorrad

Planeeritavale alale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga tegevusi ja rajatisi, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariiolukordade võimalikkust. Avariiolukorrad on võimalikud tavapäraste tehnovõrkude kasutamisega kaasnevate nõuete rikkumise korral. Tehnovõrkude projekteerimisel ja kasutusele võtmisel

tuleb arvestada kehtivate tuleohutus ja hädaolukordade lahendamise nõuetega. Arvesse võttes planeeritavat arendusmahtu ei oma võimalikud avariiolukorrad olulist tähendust. Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel tagatakse tehnovõrkude laitmatu funktsioneerimine.

7.5. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju

Üksikelamute ehitamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju ning mõju ei ulatu väljapoole planeeritavat ala. Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda.

8. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigiskehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

8.1. Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks

Ehitusprojekti staadiumis koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus kogu ala ulatuses nii teedele kui ka haljasaladele. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.
Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatestkõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 20cm.

8.2. Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded

Parkimiskohtade asetus täpsustub ehitusprojektis. Parkimiskohtade katendi osas eelistada kivisillutist,murukivi vms. Kavandatud parkimiskohad peavad mahtuma planeeritud krundile.

8.3. Tuleohutusnõuded

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseksettenähtud päästevahenditega. Krundile ja hoonele juurdepääs peab olema vaba ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tuletõrjetehnika ümberpööramiseks ei tohi olla takistusi.
Hoonete projekteerimisel lähtuda:

- Siseministri määrus 23.02.2021 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded„
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Tuletõrjeveega varustus nähakse ette vastavalt EVS 812-6 :2012 Ehitiste tuleohutus osa 6 „Tuletõrje veevarustus“.

8.4. Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded

Säilitada väärtuslik kõrghaljastus vähemalt 50% krundi pindalast metsamaa kõlvikul. Tagada olemasolevatele, säilitatavatele puudele ehitusaegne kaitse. Haljastus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus.

8.5. Tehnorajatiste rajamise nõuded

8.5.1. Elektrivarustus

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitabElektrilevi OÜ elektri liitumispunkti.

8.5.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Peale detailplaneeringu kinnitamist koostada eraldi projekt veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks.

8.6. Üldised arhitektuurinõuded

Katuse kalle	15-45° . Soovitav on projekteerida planeeringualale rajatavad hoonedühtse katusekaldega
Katuseharja suund	Risti või paralleelne krundi piiriga
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärast. Kõik hooned planeeritaval alal peavad moodustama ühtse ansambli Välisviimistlusmaterjalid, värvilahendused ja katusekattematerjalid määratakse iga hoone puhul konkreetse ehitusprojektiga. Värvilahendused ja katusekattematerjal määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastik jms).Soovitav on vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust kõrvuti rajatavate hoonete puhul. +/-0.00 sidumine sõltub planeeritavast maapinnast ning soklikõrgusest, mis jääb vahemikku 0,2-0,5m.
Maksimaalne ehitise alunepind	10% krundi pindalast

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 ''Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine'' kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riske saabvähendada järgmiste meetmetega:

- Kontrollida juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine).
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).
- Hoonetel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.
- Hoonete läheduses tagada hea nähtavus – kasutada madalaid põõsaid.
- Soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.
- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja uksesilma. Paigaldadarõduustele täiendavad kinnitused.
- Hoida välisuks lukus ka kodusviibimise ajal.
- Hoolitseda, et välisukse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud.
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil.
- Pikemaajalisel mujal viibimisel paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel regulaarselt
- Tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida.
- Oluline on tagada alal korralik valgustus.

10.TEHNILISED NÄITAJAD

PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS		0,28ha
KAVANDATUD KRUNTIDE ARV		1
KRUNDITUD MAA BILANSS (katastriüksuse liikide alusel)		
Elamumaa	2542m²	100%
PLANEERITUD SUURIM ÜKSIKELAMUTE ARV		1
PARKIMISKOHTADE ARV		
	NORMATIIVNE	2
	PLANEERITUD	2

11.DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehituslike ningtehniliste projektide koostamisel.

Krundi ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt.

Planeeringu elluviimise tegevuskava jaotub etappideks:

1. vajalike servituutide seadmine
2. tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine
3. ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine
4. ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks

5. planeeritud teede ja tehnovõrkude ehitamine (võrguvaldaja poolt kuni liitumispunktini) javastavate kasutuslubade väljastamine
6. hoonete ehituslubade väljastamine
7. hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine

12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kolmandatele osapooltele kahjusid.
Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamisekäigus.
Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjudhüvitama vastava krundi igakordne omanik.
Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

_____

Seletuskirja koostas:
F.Kalmberg