

Liivametsa tee 13 ja Hõreda tee 17 kinnistu ja lähiala detailplaneering

Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

I köide - planeering



Maa-ameti ortofoto 04.05.2021

Töö nr: 22030DP3

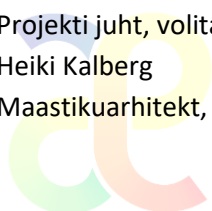
Tartu 2023

Huvitatud isik: Leho Kaljas

Projekti juht, volitatud ruumilise keskkonna planeerija, volitatud maastikuarhitekt-ekspert:

Heiki Kalberg

Maastikuarhitekt, koostaja: Mirjam Tasa



Sisukord

1. Üldosa.....	5
1.1. Sissejuhatus	5
1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus	5
1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	5
1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed.....	6
1.5. Vastavus üldplaneeringuga.....	6
2. Detailplaneeringuga kavandatud	9
2.1. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine	9
2.2. Kruntide ehitusõigus	9
2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused	9
2.4. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	10
2.6. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	10
2.7. Tehnovõrgud ja rajatised	10
2.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa.....	10
2.7.2. Veevarustus	11
2.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi	11
2.7.4. Elektrivarustus	11
2.7.5. Soojavarustus	12
2.7.6. Gaasivarustus	12
2.7.7. Telekommunikatsioonivarustus	12
2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	12
2.9. Servituutide seadmise vajadus	12
2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
2.11. Planeeringu rakendamine.....	13
3. Koostöö	14
4. Joonised (esitatud eraldi failidena)	19
Lisad 1. Planeeringuala illustreerivad joonised.....	29





1. Üldosa

1.1. Sissejuhatus

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Lahepere lahe ääres. Planeeringuala hõlmab Liivametsa tee 13 (katastritunnus 29501:007:2780) ja Hõreda tee 17 (katastritunnus 29501:007:2790) kinnistut. Kavandatav ala on umbes 0,76 ha suurune. Planeeringuala piir on näidatud algatamisotsuses.



Joonis 1. Planeeringuala on märgitud punasega.

Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksusele elamukruntide kavandamine, kruntidele ehitusõiguse ja kruntidele hoonestusala määramine, samuti nende toimimise tagamiseks vajalike juurdepääsu teede ning tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

1.2. Planeeringu lähtedokumendid ja kirjavahetus

Planeeringu lähtedokument on Keila vallavalitsuse 26.04.2017 korraldus nr 300 „Detailplaneeringu koostamise algatamine Keila vallas, Laulasmaa külas Liivametsa tee 13 ja Hõreda tee 17 kinnistul ja lähialal.

Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Optiset OÜ 2017. a märtsis koostatud alusplaani täpsusastmega 1:500 töö nr KE-547/17. Maa-ala on mõõdistatud riigi koordinaatide süsteemis L-EST97 ja kõrgused Balti 1977 a kõrguste süsteemis. Visuaalsel hinnangul on alusplaan asjakohane ka 2022. a juuni kuu seisuga.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ametkondade ja eraisikutega ning muud materjalid asuvad planeeringu II köites „Lisad“.

1.3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritud maa-ala hõlmab Liivametsa tee 13 ja Hõreda tee 17 kinnistut ning osaliselt Hõreda (29501:007:1586, maatulundusmaa) ja Nõmmeliiva tee 8 (29501:001:0654, üldkasutatav maa)

kinnistut. Planeeritud maa-ala piir on toodud algatamise korralduse lisas. Olemasolevad juurdepääsud on Hõreda ja Liivametsa teelt. Ala on liivane ning kaetud sihvakate männipuudega, mis vahelduvad jändrike rannamändidega, hoonestus puudub.

Maapind on kaldega mere suunas kahel tasandil. Kavandatud kruntide kõrgeim koht asub Liivametsa tee 13 krundi põhja osas kõrgusega kuni 8.34, madalam punkt enne rannale viivat astangut asub Liivametsa tee 13 krundi lääne osas kõrgusega 4.28. Krundi kirde osa on laugema reljeefiga. Rannale viib järsk astang. Lauge liivarand on kruntidel kuni 14 m laiune.

Planeeritud alal lasuvad järgnevad maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- ranna piiranguvöönd 200 m;
- ranna ehituskeeluvöönd (eraldi vähendamise otsuse alusel, kaugus vee piirist muutuv 60-70 m vahel);
- ranna veekaitsevöönd 20 m;
- kallasrada 10 m;
- elektri kaabelliini kaitsevöönd.

1.4. Planeeringuala ja kontaktvööndi ehituslikud ning funktsionaalsed seosed

Planeeritud kinnistud asuvad Keila vallas Laulasmaa külas Lahepere lahe ääres maatulundusmaal. Juurdepääs planeeringualale Liivametsa teelt hetkel puudub. Juurdepääsud on võimalik luua läbi Nõmmeliiva tee 8 Liivametsa tee kaudu. Hõreda tee kaudu on juurdepääs kinnistule tagatud läbi Hõreda kinnistu.

Planeeritud ala piirneb kirdes Nõmmeliiva tee 11 ja Hõreda tee 19 elamumaa kinnistutega, idas riigimaaga (Hõreda maaüksus), lõunas Lahepere lahega.

Planeeringuala piirneb tabelis toodud kruntidega:

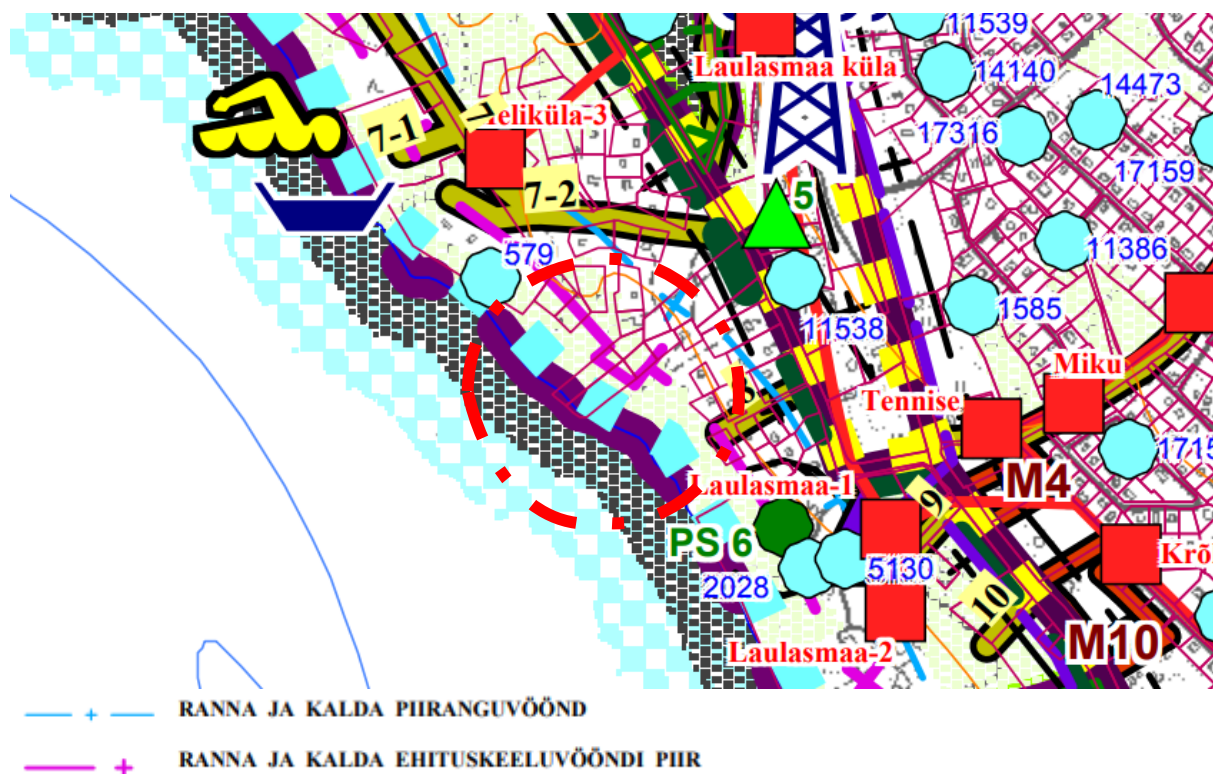
Aadress	Katastriüksuse tunnus	Sihtotstarve	Pindala m ²	Hoonestus
Nõmmeliiva tee 8	29501:001:0654	Üldkasutatav maa 100%	18766	-
Nõmmeliiva tee 11	29501:007:3800	Elamumaa 100%	1232	2
Hõreda tee 19	29501:007:2770	Elamumaa 100%	1377	2
Hõreda	29501:007:1586	Maatulundusmaa 100%	25991	-

Planeeringualast 500 m raadiusel on kolm bussipeatust: Laulasmaa, Lohusalu tee ja Puhkekodu peatus. Olemasolev kergliiklustee algab 500 m kaugusel Lohusalu teelt. Koostatava üldplaneeringuga on määratud perspektiivne kergliiklustee kogu Lohusalu tee ulatuses. Lohusalu teelt on ligipääs planeeringualani viivatele teedele.

1.5. Vastavus üldplaneeringuga

Kehtiva Keila valla üldplaneeringu järgi asub planeeringuala tiheasustus alal suvilakruntide maal, millel olevaid majad on kasutuses valdavalt perioodiliselt. Planeeringuala jääb ranna piiranguvööndisse ning osaliselt ka ehituskeeluvööndisse.





Joonis 2. Väljavõtte Keila valla üldplaneeringu põhijooniselt.

Keila valla üldplaneeringuga on seatud järgnevad uue hoonestuse rajamise tingimused tiheasustusalal:

- ehituskeeluvöönd merest on üldjuhul 100 m, oleva hoonestusega alal arvestatakse ehituskeeluvööndi määramisel hoonestuse paiknemisega;
- rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini (Looduskaitse seadus § 38 lg 2);
- uute ehitusõigusega kruntide minimaalseks suuruseks on 3000 m² (alus: valla ehitusmäärus);
- miljöökaitsealal peab erilist tähelepanu pöörama rajatava hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda;
- uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega.

Laulasmaa küla on Maa-ameti kaardil märgitud metsamaana. Varasemalt on Laulasmaa rannajoonel kehtestatud erand, mille puhul on arvestatud ranna ehituskeeluvööndi piiriga, mitte Looduskaitseaduses määratud piiranguvööndi piirini ulatuva ehituskeeluvööndiga. Detailplaneeringu koostamisel on kasutatud Keila valla üldplaneeringus kehtestatud ranna ehituskeeluvööndi piiri (joonis 2). Ehituskeeluvööndi piir on määratud Keila valla üldplaneeringu koostamise hetkel kehtinud Looduskaitseaduse alusel (§ 38 lg 2), kus on sätestatud tiheasustusalade ehituskeeluvööndiks 80 m.

Koostatava Lääne-Harju üldplaneeringu järgi asub planeeringuala Laulasmaa-Kloogaranna-Kersalu tiheasustusalal elamu maa-alal.



- Elamu maa-ala
- Korterelamu maa-ala
- Ühiskondliku hoone maa-ala
- Äri maa-ala

Joonis 3. Väljavõte Lääne-Harjumaa üldplaneeringu maakasutuse jooniselt.

Laulasmaal kehtivad piirkondlikud ehitustingimused. Laulasmaal on lubatud minimaalne krundi suurus üldjuhul 1200 m². Krundil on säilitatav kõrghaljastus vähemalt 50% ulatuses ehitusõigust taotleva maaüksuse pindalast. Krundi maksimaalne täisehitusprotsent on 20. Eluhoone maksimaalne lubatud kõrgus on 8 m ja kaks korrust ning eluhoonete arv krundil on kuni 1. Naaberkruntide hoonetevaheline kaugus peab olema 8 m, kui seda tagada ei saa, tuleb kasutusele võtta tule levikut piiravad ehituslikud abinõud.

Koostatud lahendus on kooskõlas nii kehtiva üldplaneeringuga kui ka koostatava üldplaneeringuga. Planeeritud enam kui 3000 m² suurused krundid; suurim lubatud ehitusalune pind 80 m² ning valdavalt haljastuse säilitamise nõue on kooskõlas alal kehtiva ja koostatava üldplaneeringu põhimõtetega. Naabruses on näha suurema ehitusaluse pinnaga hooned, mida on ehitusseadustiku kohaselt võimalik veel suurendada.

2. Detailplaneeringuga kavandatud

2.1. Planeeritud maa-ala kruntideks jaotamine

Krundipiire ei muudeta. Krundipiirid, pindala ja kasutamise sihtotstarbed on esitatud joonisel 3 *Planeeringu põhijoonis*.

2.2. Kruntide ehitusõigus

Hoonete ehitamine on lubatud joonisel 3 esitatud hoonestusala piires ja vastavalt ehitusõigusele. Väljapoole hoonestusala on ehitusloakohustuslike hoonete püstitamine keelatud. Hoonestusala piires on lubatud ka teede, parkla ja haljasala ehitamine.

Planeeritud elamukruntidele on lubatud ehitada üks elamu ning abihoone. Elamu lubatud kõrgus on kuni 8 m olemasolevast maapinnast, abihoonel 4 m olemasolevast maapinnast. Suurim lubatud ehitisalune pind planeeritud krundil on 80 m². Suurim lubatud korruselisus on kaks.

2.3. Ehitise ehituslikud, arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Uushoonestuse arhitektuurne lahendus peab olema kaasaegne ja kvaliteetne ning sobituma planeeringuala piirkonda. Hooned peavad olema sarnaste gabariitide ja katusetüübiga. Nii elamud kui ka abihooned tuleb projekteerida viilkatusega, mille katusekalle on 20-48°. Abihooned ja nende välisviimistlus peab sobima elamutega. Hoonete fassaadikatematerjalidest on lubatud puit- ja kivivooder, krohvitud pinnad, tsementplaat. Soovitav on kasutada 50% fassaadi üldpinnast puitu. Katusematerjalina on lubatud kasutada valtsplekki, puitu, kivi ja erinevaid rullmaterjale. Planeeringuala katused peavad olema sama värvi.

Elamutele ei ole lubatud ehitada katusetasapinnast välja ulatuvaid tornikesi, kupleid ning ümmarguse kujuga vintskappe. Eramutele ei ole lubatud ehitada järjestikuseid kaarjaid ja ümaraid võlvialuseid ning kõikvõimalikke barokk-, kreeka jms arhitektuuri stiilis sambaid ja muid miljööga sobimatuid detaile.

2.4. Tänavate maa-ala ning liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs Liivametsa tee 13 krundile toimub Liivametsa teelt ja Hõreda tee 17 krundile toimub Hõreda teelt. Hõreda ja liivametsa tee on umbes 3,5 m laiune pinnaskattega tee, millel pole jalgteid. Juurdepääsuteed pikendatakse planeeringualani. Juurdepääsuteed Hõreda tee 17 ja Liivametsa tee 13 teenindamiseks on munitsipaalomandis (Nõmmeliiva tee 8) ja riigiomandis (Hõreda kinnistu). Teenindavad teed on kavandatud avalike teedena. Ümberpööramiseks kohad tupiktee lõpus on planeeritud riigiomandis ja munitsipaalomandis olevatele kinnistutele, et teenindav transport saaks neid takistusteta kasutada. Liivametsa tee ümberkeermamiskoht jääb osaliselt Liivametsa tee 13 krundile. Teel tuleb rakendada õueala liikluskorraldust.

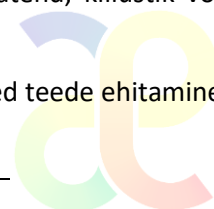
Kustutustööde ja päästetööde tegemiseks peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5 m laiune sõidutee.

Mootorsõidukite parkimine on lahendatud krundisiselt, igale krundile on kavandatud kaks parkimiskohta. Täpsem teekatendite ja parkimisalade lahendus antakse projektis.

Kõnniteed planeeritud ei ole, kuid vajaduse korral võib selle juurdesõiduteele rajada.

Elamukruntidele sissesõiduteede laiuseks on kavandatud 3,5 m, katendiks kivitend, killustik või pinnas, asfaltbetoon krundisiselt lubatud ei ole.

Uued teed ja liiklusskeem on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Krundisisesed teede ehitamine ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud.



2.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal kasvab elujõuline männik, mis tuleb üldplaneeringu kohaselt säilitada. Kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohaselt on säilitatava kõrghaljastuse osatähtsuseks määratud 75%. Lubatud on täiendavalt puude ja põõsaste juurde istutamine.

Piirdeaeda pole lubatud rajada, krundile juurdepääsuteele võib ehitada värava.

Täpsem haljastuse asukoht ja piirde tüüp lahendatakse arhitektuurse projekti koosseisus või eraldi haljastusprojektiga. Liivametsa tee 13 krundile jääb osaliselt überpöörmaiskoht, mis peab jääma piirdevabaks.

Projekteerimisel tuleb ette näha prügikonteinerite asukoht.

2.6. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujudega vastavalt siseministri 30. märtsi 2017. a määrusele nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Ehitiste vaheline tulekuja peab olema vähemalt 8 m. Kui ehitiste vahelist tuleohutuskujut ei ole võimalik tagada, tuleb tuleleviku tõkestamiseks kasutada ehituslikke lahendusi. Hoonete minimaalne lubatud tulepüsivusklass on TP3. Hoonestusalad on planeeringus määratud selliselt, et kuja on vähemalt 8 m. Arvestada ka kehtivat EVS 812-7 *Ehitiste tuleohutus. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada kehtivat EVS 812-6 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus* ja siseministri määrusega nr 10 *Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* esitatud nõuetega. Vajadusel tuleb nõuetekohase tulekustutuse vooluhulga tagamiseks ette näha täiendavad rajatised. Veevõtukoht rajada avalikult kasutatavale maale. Planeeritud on maa-aluste mahutitega survestamata tuletõrje veevõtukoht koos maapealse kuivhüdrandiga. Planeeritud on kuivhüdranti teenindav veemahuti on mahutavusega 30 m³. Veevõtukoht peab paiknema ehitistest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus – planeeritud asukoht täidab selle nõude. Veevõtukoht peab paiknema planeeritud kruntide hoonetest kuni 200 meetri kaugusel – planeeritud asukoht täidab selle nõude. Kuivhüdrant peab olema teest kuni 2,5 m kaugusel.

Projekteerimisel on lubatud veevõtukohta asendamine ka hoonesisese sprinklersüsteemiga – täpne veevarustus ja tulekustutusvee vajadus määratakse projektis.

Juurdepääs kruntidele ja kruntide lähedusse kavandatud überpöörmaiskohtadele on tagatud mööda vähemalt 3,5 m laiust teed.

2.7. Tehnovõrgud ja rajatised

2.7.1. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning üldosa

Liivametsa tee 13 ja Hõreda tee 17 kruntide piiril asub juba rajatud liitumispunkt. Hõreda tee 19 krundil asub veekaev.

Detailplaneeringus on määratud tehnovõrkude ja -rajatiste võimalik asukoht. Projektis tuleb tehnovõrkude asukohta täpsustada. Vajadusel võib võrgu asukohta ka muuta, kuid viimasel juhul tuleb tagada kõigile planeeritud võrkudele piisav ruum.

Tehnovõrkude paigaldamisel tuleb rakendada säilitatavate puude piirkonnas (võra projektsioon maapinnal) kinnist kaevemeetodit. Kaevetööde teostamisel ning ehitusmasinatega liikumisel ei tohi

kahjustada säilitatavate puude-põõsaste oksid. Ehitustööde järgselt tuleb tööpiirkond korrastada ning haljastus taastada.

2.7.2. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse puurkaevuga, mis asub Hõreda tee 17 krundil. Põhjaveehaarde projektikohane veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas, selletõttu pole vajadust sanitaarkaitsealale. Puurkaevu hooldusala on 10 meetrit. Hooldusalal tuleb arvestada *Veeseaduses § 154 Hooldusala ja tegevuse keelamine hooldusalal* esitatud nõuetega.

Puurkaevu rajamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust (EhS) (14. peatükk) ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 (edaspidi määrus nr 43). Puurkaevu või augu rajamist kavandav isik peab rajatava puurkaevu või augu asukoha koos kõlastama kohaliku omavalitsuse üksusega (EhS § 124 lg 1). Kohaliku omavalitsuse üksus peab arvestama puurkaevu või augu asukoha kooskõlastamisel üld- ja detailplaneeringut, kohaliku omavalitsuse üksuse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava ning vee ettevõtja olemasolevaid teeninduspiirkondi (EhS § 124 lg 2).

Puurkaev/puurauk rajatakse ehitusloa alusel, ehitusloa aluseks on puurkaevu/puuraugu projekt. Puurkaevu/puuraugu rajamise projekti peab koostama hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omav isik.

Kohalik omavalitsus peab kooskõlastama puurkaevu või augu ehitusloa taotluse Keskkonnaametiga. Puurkaevu/puuraugu võib rajada hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omav isik.

Pärast puurkaevu või augu rajamise lõpetamist tuleb esitada Keskkonnaametile rajatud puurkaevu või augu andmed elektrooniliselt Keskkonnaameti e-teenuste portaali kaudu (Eesti Looduse infosüsteem) või esitada andmed määruse nr 43 lisa 4 kohasel vormil (määrus nr 43 § 22 lg 1).

Puurkaevu või augu andmete elektrooniliselt esitamise õigus on hüdrogeoloogiliste tööde litsentsile või tegevusloale märgitud tööde eest vastutavatel isikutel (määrus nr 43 § 22 lg 5). Hüdrogeoloogiliste tööde tegevusloa tegijate nimekiri on leitav Keskkonnaministeeriumi koduleheküljelt ja majandustegevuse registrist.

2.7.3. Kanalisatsioon ja sademevesi

Detailplaneeringu piirkonnas puudub olemasolev ühiskanalisatsioon ja seetõttu puudub detailplaneeringu koostamise ajal ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalus.

Kanalisatsioon tuleb lahendada lokaalselt. Igale elamukrundile on ette nähtud kogumismahuti, mahuti maht määrata projekteerimisel.

Sademeveekanalisatsiooni piirkonda ei kavandata – krundid on piisavalt suure haljasalaga, et sademevee immutamine on võimalik iga krundi piires. Sõiduteelt juhatakse sademevesi tee kõrval olevatesse lohkudesse, kus see imbib maasse.

Täpne kanalisatsiooni ja sademevee lahendus määratakse projektis.

2.7.4. Elektrivarustus

Kruntide elektrivarustus on kavandatud Liivametsa tee 13 ja Hõreda tee 17 kruntide piiril olemasolevast liitumispunktist.



2.7.5. Soojavarustus

Soojavarustus on planeeritud lokaalsena – iga hoone kütmiseks valitakse sobiv lahendus. Keelatud on rohkelt jääkaineid õhku eraldavad raskeõlid, süsi jms.

2.7.6. Gaasivarustus

Gaasivõrku ei kavandata.

2.7.7. Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustuse tagatakse mobiilsidega.

2.8. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritud alale ei kavandata keskkonnohtlikke objekte. Jäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat luba omav ettevõtte. Kruntidele tuleb projekteerimisel ette näha jäätmekonteinerite asukoht.

Planeeringu teostamisega kaasnev liikluskoormuse tõus on väike ning ei oma olulist mõju piirkonna mürafoonile ning ei ületa müra piirmäärasid.

2.9. Servituutide seadmise vajadus

Kui krundile kavandatakse tehnovõrguühendusi (nt vee- ja elektrivarustus) läbi naaberkruntide, tuleb vastavatele naaberkruntidele seada servituut (isiklik kasutusõigus) võrguvaldaja kasuks. Samamoodi tuleb planeeritud krundile seada servituut juhul, kui läbi krundi varustatakse naaberkrunte.

Hõreda tee 17 on seatud servituut veetoru ehitamiseks ja hooldamiseks, mis teenindab Liivametsa tee 13 krunti.

2.10. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede, platside ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- hea vaade ühiskasutatavatele aladele;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (videovalve);
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid);
- atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur ja kõnniteed; suunaviidad;

- üldkasutatavate alade korrashoid.

2.11. Planeeringu rakendamine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust avalikult kasutatava tee ja üldkasutatava haljastuse, välisvalgustuse ja sademeveekanaliseerimiseks/ rekonstrueerimiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga ette nähtavate avalikult kasutatavate teede ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamise või ümberehitamise kulud kannab planeeringust huvitatud isik nii planeeringuala siseselt kui ka planeeringuala väliselt osas, mis ühendavad planeeringuala ülejäänud avaliku taristuga.

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

Planeeritud krundi ehitusõiguse realiseerib krundi omanik ja/või valdaja. Krundi igakordne omanik kohustub ehitusloakohustuslikud ehitised välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundisisese haljastuse, juurdepääsutee ja parkimisalaga. Ehitustegevust rahastab krundi omanik.

Ühendused tehnovõrkudega rajab krundi omanik kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.

Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb kinnistu igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.

Hoonetele ei väljastata kasutuslubasid enne, kui on välja ehitatud teenindavad tehnovõrgud.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju. Võimalik ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahju tuleb krundi igakordsel omanikul hüvitada koheselt ja õiglaselt.

Hõreda kinnisasjale planeeritud hüdrandi, avalikult kasutatava tee, jalgte ja ümberpööramise koha rajamine on lubatud pärast maakasutusõiguse lahendamist. Palume hoida Maa-ametit kursis detailplaneeringu edasise menetlemisega.



3. Koostöö

Jrk nr	Kooskõlastatav organisatsioon/ arvamuse andja	Kooskõlastuse/ arvamuse sisu	Planeerija vastus
1	Päästeamet 21.04.2023 nr 7.2-3.1/2016-2	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Arvo Kuuse AB Artes Terrae OÜ poolt koostatud „Laulasmaa küla Liivametsa tee 13 ja Hõreda tee 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu“ tuleohutusosa.	Kooskõlastatud.
2	Keskkonnaamet 26.04.2023 nr 6-2/23/6166-2	Keskkonnaamet on esitatud materjalidega tutvunud ning märgib järgmist: 1. Detailplaneeringu põhijoonisel olev EKV piir on korrektne. Detailplaneeringu seletuskirja järgi jääb kinnistul Hõreda Hõreda 4 ja kinnistutel Nõmmeliiva tee 8 ning Nõmmeliiva tee 6 paiknev planeeritud sõidutee ja kõvakattega autoparkla osaliselt ehituskeeluvööndisse. Kuna aga seletuskirja kohaselt on tegemist avalikult kasutatava teega, siis rakendub neile LKS § 38 lg 5 p 10 erisus ja ehituskeeld neile ei kohaldu. Ka jäävad EKV-sse planeeritud puurkaev ja veetorud. Nendele ehitistele rakendub LKS § 38 lg 5 p 8 erisus ja ehituskeeld ei kohaldu. Osaliselt jääb ehituskeeluvööndisse ka kinnistul Hõreda tee 17 paiknev juurdepääsutee/parkimisala. Kuna tegu ei ole avalikult kasutatava teega, siis LKS § 38 lg 5 p 10 erisus siin ei rakendu. Keskkonnaameti hinnangul ei rakendu ka ükski teine LKS tulenev erisus EKV-sse ehitamiseks.	Hõreda tee 17 paiknev juurdepääsutee/parkimisala asukoht on korrigeeritud ja asub ehituskeeluvööndist väljas.



Juhime tähelepanu, et kohalik omavalitsus ehitusloa väljastajana kohustub veenduma, et tegevus oleks kooskõlas LKS peatükis 6 tooduga. Kui kohalik omavalitsus lubab ranna või kalda EKV s ehitamist vastuolus LKS § s 38 sätestatuga, ei teki isikul, kellele ehitusluba väljastati või kelle huvides ehitamine on, vastavalt haldusmenetluse seadusele õiguspärast ootust ehitamise õiguspärasuse osas (LKS § 38 lg 9).

2. Detailplaneeringu seletuskirja punktis 2.7.2 on välja toodud, et planeeringuala veevarustus lahendatakse puurkaevuga, mis kavandatakse Hõreda tee 17 krundile. Märkime, et puurkaevude rajamisel tuleb lähtuda ehitusseadustikust (EhS) (14. peatükk) ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 (edaspidi määrus nr 43).

Puurkaevu või -augu rajamist kavandav isik peab rajatava puurkaevu või augu asukoha koos kõlastama kohaliku omavalitsuse üksusega (EhS § 124 lg 1). Kohaliku omavalitsuse üksus peab arvestama puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamisel üld- ja detailplaneeringut, kohaliku omavalitsuse üksuse ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arengukava ning vee ettevõtja olemasolevaid teeninduspiirkondi (EhS § 124 lg 2).

Puurkaev/puurauk rajatakse ehitusloa alusel, ehitusloa aluseks on puurkaevu/puuraugu projekt. Puurkaevu/puuraugu rajamise projekti peab koostama hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omav isik.



Kohalik omavalitsus peab
kooskõlastama puurkaevu või augu
ehitusloa taotluse
Keskkonnaametiga.

Puurkaevu/puurauku võib rajada
hüdrogeoloogiliste tööde
tegevusluba omav isik.

Pärast puurkaevu või augu rajamise
lõpetamist tuleb esitada
Keskkonnaametile rajatud puurkaevu
või augu andmed elektrooniliselt
Keskkonnaameti e-teenuste portaali
kaudu (Eesti Looduse infosüsteem)
või esitada andmed määruse nr 43
lisa 4 kohasel vormil (määrus nr 43 §
22 lg Puurkaevu või -augu andmete
elektrooniliselt esitamise õigus on
hüdrogeoloogiliste tööde litsentsile
või tegevusloale märgitud tööde eest
vastutavatel isikutel (määrus nr 43 §
22 lg 5). Hüdrogeoloogiliste tööde
tegevusloa tegijate nimekiri on leitav
Keskkonnaministeeriumi
koduleheküljelt ja majandustegevuse
registrist.

3	Maa-amet 21.06.2023 nr 6- 3/23/5675-4	Maa-ametile 29.03.2023 kirjaga nr 6- 1/137-3 edastatud lahenduses oli Liivametsa tee 13 kinnisasjale kavandatud juurdepääs üle Nõmmeliiva tee 6 (katastritunnus 43101:001:1075) maaüksuse, mille osas on maareformi toimingud lõpule viimata. Märgite kaaskirjas, et uues lahenduses ei ulatu juurdepääsutee ja ümberpööramise koht Nõmmeliiva tee 6 maaüksusele.	Ptk 2.11 on täiendatud: „Hõreda kinnisasjale planeeritud hüdrandi, avalikult kasutatava tee, jalgteed ja ümberpööramise koha rajamine on lubatud pärast maakasutusõiguse lahendamist. Palume hoida Maa-ametit kursis detailplaneeringu edasise menetlemisega.“
		Juurdepääs Hõreda tee 17 kinnisasjale on planeeritud Hõreda kinnisasjal (katastritunnus 29501:007:1586) oleva metsatee Hõreda tee L1 (tee nr 2951261) kaudu. Juurdepääsuteed pikendatakse planeeringualani. Hõreda kinnisasja riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium ja	



volitatud asutus Maa-amet.
Ümberpööramise koht tupiktee lõpus on planeeritud Hõreda kinnisasjale, et teenindav transport saaks seda takistusteta kasutada. Lisaks on ümberpööramise koha kõrvale planeeritud kuivhüdrant koos veemahutiga. Kuna Hõreda kinnisasjale planeeritud elamukrunte teenindav tee, jalgtee ja ümberpööramise koht on kavandatud avalikult kasutatavana, nõustub Maa-amet Liivametsa tee 13 ja Hõreda tee 17 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahendusega. Samuti nõustume kavandatud kuivhüdrandi ja veemahuti asukohaga.

Palume täiendada detailplaneeringu seletuskirja peatükki nr 2.11.
Planeeringu rakendamine järgmiselt: Hõreda kinnisasjale planeeritud hüdrandi, avalikult kasutatava tee, jalgtee ja ümberpööramise koha rajamine on lubatud pärast maakasutusõiguse lahendamist. Palume hoida Maa-ametit kursis detailplaneeringu edasise menetlemisega.





4. Joonised (esitatud eraldi failidena)

1. Situatsiooniskeem	M 1:10 000
2. Kontaktvööndi seosed	M 1:3000
3. Tugiplaan	M 1:500
4. Põhijoonis	M 1:500





Lisad 1. Planeeringuala illustreerivad joonised

