

Töö nr: 01/22
Huvitatud isik: Haldest OÜ
priitmartti@gmail.com
+372 503 3303
Planeeringu ID: 104632

Kloogaranna külas Saua katastriüksuse detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:
RUUM JA MAASTIK OÜ
Väike-Ameerika 20
10129 Tallinn
Tel: 6 615 645
Reg. number: 11038715
Kontaktisik: **Maarja Zingel**
Tel: +372 52 242 92
maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2023

Sisukord

SISUKORD	1
I MENETLUSDOKUMENDID	2
II SELETUSKIRI	3
1. Eesmärk	3
2. Koostamise alused	3
2.1 Kehtiv üldplaneering	3
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	3
2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused	3
2.4 Uuringud.....	3
2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused	3
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	4
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs.....	4
4. Lahenduse idee kirjeldus	5
4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	5
4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	6
4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	7
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	7
5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	7
5.1.1 Veevarustus.....	8
5.1.2 Tuletõrjevõrk	8
5.1.3 Reoveekanaliseerimine.....	9
5.1.4 Sademeveekanaliseerimine.....	9
5.2 Elektrivarustus.....	9
5.3 Sideühendus.....	9
6. Keskkonnakaitse abinõud	9
7. Kuritegevuse ennetamine	9
8. Kitsendused. Servituutide vajadus	10
9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	10
10. Planeeringu realiseerimise võimalused	12
11. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	12
III LISAD	12
IV JOONISED	13
V KOOSTÖÖ, KOOSKÕLASTUSED JA ARVAMUSED. KOOSKÕLASTUSLISAD	14

I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 11.08.2021
2. Lääne-Harju Vallavalitsuse 25.01.2022 korraldus nr 60 detailplaneeringu algatamine
3. Lääne-Harju Vallavalitsuse 08.08.2023 korraldus nr 567 detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine

II Seletuskiri

1. Eesmärk

Planeeritud maa-ala asub Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- Saua katastriüksuse jagamine neljaks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks;
- moodustatud kruntide maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- moodustatud elamumaa krundile ehitusõiguse määramine elamu ja kahe abihoone ehitamiseks;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise.

2. Koostamise alused

2.1 Kehtiv üldplaneering

Keila valla üldplaneering on kehtiv aastast 2005. Seoses omavalitsuste haldusreformi läbiviimisega liideti Keila vald ja moodustus Lääne-Harju vald. Kehtivas Keila valla üldplaneeringus on planeeritud ala määratud suvilakruntide jaoks. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Lääne-Harju Vallvalitsuse 25.01.2022 korraldusega nr 60 on algatatud Kloogaranna külas Saua katastriüksuse detailplaneering (vt. menetluskohad). Sama korraldusega lisa 1 alusel on väljastatud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad (vt. menetluskohad).

2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

2.4 Uuringud

Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati 2022. aastal. Mõõdistuse koostas Nullpunkt Projekt OÜ.

2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala hoonestamist piiravaks teguriteks on:

- Kloogaranna mere tee 11398 teekaitsevöönd;
- Puurkaevu PRK0023310 sanitaarkaitseala;
- Treppoja kalda piiranguvöönd.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud katastriüksus paikneb Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Kloogaranna mere teest lõunas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Aadress	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Kloogaranna mere tee	29501:007:0722	transpordimaa 100%
Mere tee 21	29501:007:1960	elamumaa 100%
Mere tee 21a	29501:007:0402	elamumaa 100%
Nõmme tee 1d	29501:001:0372	maatulundusmaa 100%
Nõmme tee 1c	29501:007:0840	elamumaa 100%
Ranna tee 16b	29501:007:0407	elamumaa 100%
Ankru tee 6	29501:007:0824	elamumaa 100%
Mere tee 23	29501:007:3180	elamumaa 100%

Alal ei ole muinsuskaitselisi piiranguid. Ala paikneb tiheasustusosalal.

Planeeringuala kontaktvööndis menetletavad ja kehtestatud detailplaneeringud:

1. Liiva MÜ detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 27.05.2010 korraldusega nr 380;
2. Ranna tee 15 detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 30.01.2002 otsusega nr 230/0102;
3. Keila vallas Kloogaranna külas Ranna tee 11 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Algatatud Keila Vallavalitsuse 26.04.2017 korraldusega nr 299.

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala paikneb Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas. Planeeritud maa-ala hõlmab Saua katastriüksust.

Aadress	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Suurus
Saua	29501:007:0776	maatulundusmaa 100%	1,56 ha

Saua katastriüksus on eraomandis.

Juurdepääs planeeritud alale on avalikult riigi kõrvalmaanteelt nr 11398: Kloogaranna mere tee.

Planeeritud ala ei läbi tehnovõrkude koridorid, alale ei ole rajatud liitumisi tehnovõrkudega.

4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahendus põhineb eesmärgil jagada kinnistu viieks krundiks, kruntide maakasutuse sihtotstarbe määramine ning ehitusõiguse määramine moodustatud elamumaa kruntidele.

Planeeringus on moodustatud neli elamumaa krunti ning üks transpordimaa krunt. Elamumaa kruntidele pos nr 1-4 on määratud ehitusõigus põhihoone ja abihoonete ehitamiseks. Transpordimaa krundile on kavandatud juurdepääsutee kruntide teenindamiseks, tee on ühendatud Mere teega (11398).

Elamumaa krundi põhihoone on kavandatud kuni kahekorruselised ja hoone kõrguseks kuni 9 meetrit, abihoone on 1-korruselise, kõrgusega kuni 6meetrit.

4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritud maa-ala hõlmab ühte maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust Saua (katastritunnus: 29501:007:0776), suurusega 15373 m². Planeering näeb ette maatulundusmaa jagamise neljaks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks.

Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on arvestatud:

- et tuleb tagada piisav vahemaa kavandatud hoonestusala ja naaberhoonete/hoonestusalade vahel, tagada tuleohutuskaja;
- hoonestusalad on piisavalt suured, et ehitusprojektis määrata sobivaim hoonete asukoht ning abihoonete paiknemine krundil;
- pos nr 1 krundi suurim lubatav täisehitusprotsent on 9% ja pos nr 2-4 krundi suurim lubatav täisehitusprotsent on 10%;
- lubatud on ehitada üks maa-alune korrus;
- transpordimaa krundile on määratud ehitusõigus alajaama ehitamiseks. Krundile on kavandatud ja lahendus täpsustub ehitusprojektis tuletõrje veemahuti vajaduse ning asukohas suhtes.

Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Pos. Nr.	krundi suurus (m ²)	hoonete maapealne/maa-alune ehitisealune pind kuni (m ²)	hoonete maapealne korruselisus kuni (põhihoone/abihoone)	hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	põhihoone kõrgus kuni (m)	abihoonete kõrgus kuni (m)	hoonete maapealne suletud brutopindade summa kuni (m ²)
1	3 208	300/-250	2/1	1/2	9	6	550
2	3 016	300/-250	2/1	1/2	9	6	550
3	3 091	300/-250	2/1	1/2	9	6	550
4	3 078	300/-250	2/1	1/2	9	6	550
5	2 980	20	-/1	-/1	-	4	20
kokku	15373	1220		2/4			2 220

Arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded on määratud eesmärgil ehitada piirkonda sobilikud hooned. Kruntidele ehitatavad põhihooned ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku.

Välisviimistlusmaterjalidena on soovitatav kasutada puitu, kivi ja krohvitud pindasid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale nagu plastikut jms ning kirkaid värbitoone.

Hoonete katuse kate lähtub arhitektuursest stiilist, kattena on soovitatav kasutada valtsplekki, puitu, kivi, erinevaid rullmaterjale. Hoonete lubatavaks katusekaldeks hoone põhimahu osas on 15-45°.

Põhihoone suurim lubatud kõrgus on kuni 9m, maksimaalne lubatud korruselisus on kaks korrust.

Abihoone peab sobituma põhihoonega, lubatav suurim kõrgus kuni 6 meetrit.

Alajaama lubatud kõrgus kuni 4 meetrit.

Kruntidele on lubatud rajada piirdeaiaid. Piirde kõrguseks kuni 1,5 meetrit. Piirdeaed peab sobituma hoonete arhitektuurse stiiliga, keelatud on läbipaistmatud massiivpiirded.

4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud elamumaa kruntidele juurdepääsuks on moodustatud transpordimaa krunt pos. nr. 5. Transpordimaale rajatav juurdepääsutee on eratee. Detailplaneeringust huvitatud isik kannab tee rajamise ja riigiteelt mahasõidu kulud.

Planeeritud alale on tagatud juurdepääs avalikult riigiteelt 11398 Kloogaranna mere tee. Mere teelt on olemasolev juurdepääs välja ehitatud Mere tee 23 kinnistule. Detailplaneeringu lahendus lähtub olemasolevast juurdepääsust ning uut ühendust Mere teele ei ole ette nähtud, ristumiskoht riigiteega on vajalik rekonstrueerida. Olemasolev juurdepääs hakkab teenindama nii Mere tee 23 kinnistut kui planeeritud elamumaa krunte.

Uus kavandatud sõidutee on tupiktee.

Riigitee kaitsevööndi ulatuses on keelatud tegevused vastavalt EHS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette hoonestuse kavandamist tee kaitsevööndisse.

Elamumaa krundi normatiivsed parkimiskohad on kavandatud krundile.

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- tagada parkimine omal kinnistul vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 parkimisnormatiivile.

Parkimisnormi arvutus (väike-elamute ala EVS tabel 9.2):

pos nr	ehitise liik	normatiivsete parkimiskohtade arvutus	planeeritud parkimiskohti
1	eramu	3	3
2	eramu	3	3
3	eramu	3	3
4	eramu	3	3
kokku		12	12

Planeeringus paikneb lähim hoonestusala riigiteest 80 meetri kaugusel. Elamumaakrundid on riigiteest piisavalt kaugel ning olemasolev ja perspektiivne liiklusest põhjustatud häiring (müra, vibratsioon, õhusaaste) ei mõjuta kruntide hoonestust ega hoovialade kasutust.

Riigitee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Planeeritud ala ehitusprojektis, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EHS §99 lg3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müratasemete suurenemist.

Planeeritud maa-alal on teostatud metsaraie. Elamumaa kruntide haljastuse rajamiseks tuleb ehitusprojektis koostada välisruumi lahendus. Kruntidel tuleb taastada 75% ulatuses asendusistutused 3 aasta jooksul peale ehitusloa väljastamist.

Arvestades kruntide suurusega on võimalik luua metsapark. Puude- ja põõsaste valikult lähtuda piirkonna looduslikest eeldustest ning sobilikest liikidest. Lubatud ei ole elupuuekkide istutamine krundi piiridele. Kuna tegemist on endise metsaalaga on soovitatav vältida ridaistutusi ning vormi põetud puid/põõsaid. Välisruumi kujundamisel eelistada vabakujulist lahendust ning liikide valikul kodumaiseid liike, arvestusega, et tiivulistel oleks võimalik alal pesitseda ning toituda.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

Olmejäätmete kogumiseks paigaldada konteiner oma krundile, juurdepääsu lähedale. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Planeeringus on ette nähtud maapinna täitmine transpordimaa krundil planeeritud puurkaevu alas, ülejäänud alal ei ole ulatuslikke pinnasetoid ette nähtud, drenaaž ja sadeveed suunatakse maapinna kaldega haljasalale ning olemasolevasse kraavi ala lõunapiiril. Olemasolevad kõrgemad reljeefivormid peavad säilima, lubatud on vajadusel madalamates kohtades pinnase täitmine.

Planeeringu ellu rakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda, sademeveed ei tohi valguda naaberaladele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud ala varustamine elektrienergiaga nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Planeering ei kavanda planeeritud kruntide sideühendust.

Kavandatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

Piirkonnas puuduvad ÜVK torustikud ja planeering näeb ette kruntide teenindamiseks lokaalsed vee- ja kanalisatsiooni lahendused. Peale ÜVK torude väljaehitamist on kinnistuomanikul kohustus liituda ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikega ja likvideerida puurkaev.

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahenduse on koostanud Nivoo Projekt OÜ.

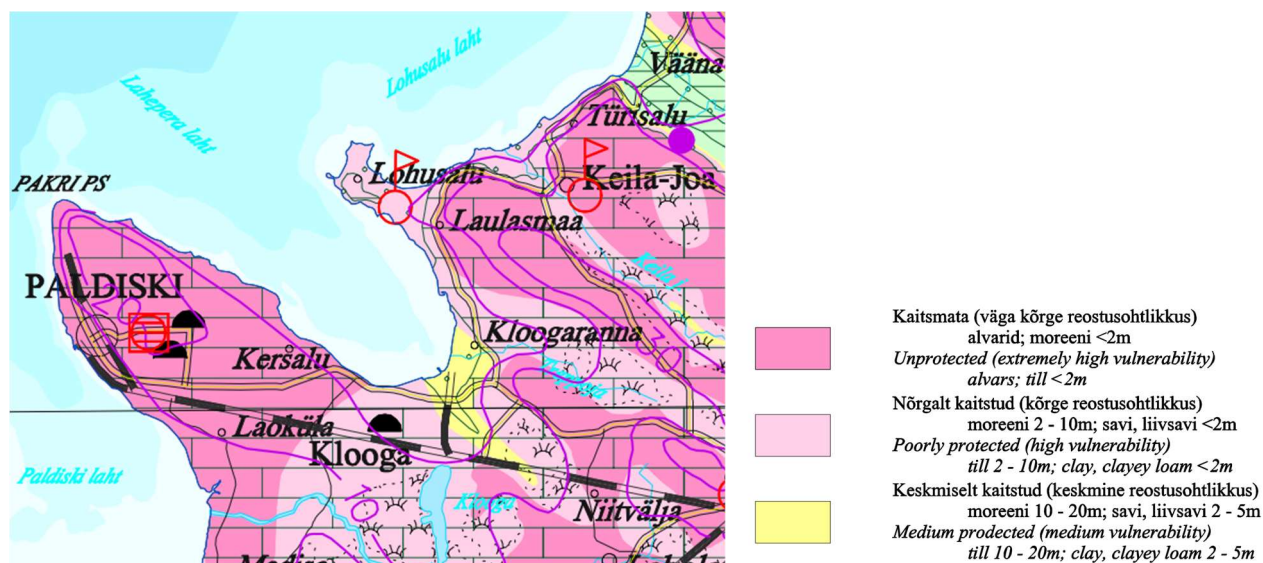
Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest:

- EVS 921 Veevarustuse välisvõrk
- EVS 848 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 843 Linnatänavad
- EVS 812-6 Ehitise tuleohutus. Osa 6 Tuletõrjevõrk

Detailplaneeringu koostamisel arvestatud Veeseadusega ja sellest tulenevata nõuetega:

- Sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr. 61 „ Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“

Detailplaneeringu alal on põhjavesi keskmiselt kaitstud. Vaata lisatud skeemi 5.1. Ehitusprojekti koostamiseks on vajalik on pinnaste geoloogiline uuring ja hinnang põhjaveetasemele.



Skeem nr.5.1. Maapinnalt esimese aluspõhjalise veekompleksi põhjaveevee looduslik kaitstus

5.1.1 Veevarustus

Nelja elamukrundi prognoositav veetarbimine on maksimaalselt 4 m³/d millele võib lisanduda veel kuni 3m³/d . Veeallikaks on planeeritud uus puurkaev krundile nr.5. Vee võtmiseks alla 10m³/d ei ole vastavalt Veeseaduse §187 veeluba vajalik. Planeeritud puurkaevu hooldusala ulatus on 10m. Hooldusala piirangud on sätestatud Veeseaduse §154.

Kruntide veega varustamiseks rajada veetorustik ja kruntide tarnetorud koos liitumispunktidega krundi piirist 0,5 kuni 1m kaugusele. Liitumispunktide täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga. Pärast ÜVK - torustike piirkonda rajamist on kohustus puurkaev likvideerida.

Ühe alternatiivina on veetarbimiseks lubatud liituda ka lähialal olemasolev puurkaevu, lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Veevärku juhitud vesi peab vastama Sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr. 61 „ Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“.

5.1.2 Tuletõrjerveevarustus

Käesoleval ajal kehtiva Siseministri määruse 18.02.2021 nr.10 „ Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“ alusel on vajalik I kasutusviisiga hoonete puhul tuletõrjervee kogus 30m³. Veeallikas ja veevõtukoht peavad vastama nimetatud määruse nõuetele.

Kruntide kavandatud hoonestusalade omavaheline vahekaugus on vähemalt 10 m. Naaberkiinnistu piiridest paiknevad planeeritud hoonestusalad vähemalt 10 m kaugusel, tagatud on tuleohutuskuja hoonete vahel.

Päästemasina ümberkeeramiseks on planeeritud pos nr 1 krundile kuni 11x3.5m piisava kandega kõvakatteline ala, ala ei ole lubatud piirdeaia või väravaga sulgeda. Lahendus täpsustatakse ehitusloa staadiumis, mis taotletakse täiendavalt Päästametite kooskõlastus.

5.1.3 Reoveekanalisisatsioon

Detailplaneeringu ala reoveekanalisisatsiooni lahendus on lokaalne kuid pärast piirkonda ÜVK-torustike paigaldamist on krundi omanikel kohustus liituda ühiskanalisatsioonitorustikuga.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette moodustatud elamumaa krundile väljaveoga reoveekogumismahuti paigaldamise.

Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse reoveekanalisisatsiooni lahendust, kaaluda ka teisi variante reoveekanaliseerimise lahendamisel. Vajadusel kooskõlastada lahendus täiendavalt.

5.1.4 Sademeveekanalisisatsioon

Detailplaneeringu alal algab kraav, mis 650m kaugusel suubub Otu oja ning Otu oja suubub ligikaudu 790m kaugusel Treppojja. Kraav vajab puhastamist määral, et vee voolamine ei oleks taksitatud. Detailplaneeringu ala läbib kraav on drenaaži eelvooluks.

Pinnareljeef kruntidel varieerub 2,3m kuni 7,5m . Detailplaneering lubab madalamad alad ning tee maa-ala tasandada ja vajadusel täita, kuid üldine künklik pinnareljeef tuleb säilitada.

Traditsioonilist sademeveekanalisisatsiooni detailplaneeringu alal ette ei ole nähtud. Sademeveed teemaalt ja kruntidelt tuleb haljakutele suunata ja immutada. Liigvee ära juhtimiseks rajada drenaaž ja kuivendusveed suunata krunte nr.3 ja nr.4 läbivasse kraavi.

Kruntidel kasutada sademevee erinevaid puhverdamise võimalusi - imbalasid, puhveralaseid, nõvasid kuhu liigvesi saaks ajutiselt koguneda. Liigvee ärajuhtimiseks rajada drenaaž. Soovitav on kasutada vett läbilaskvaid katendeid. Sademevee otsene juhtimine drenaaži ei ole lubatud.

Kraavi juhitavad sademeveed (kuivendusveed) peavad vastama Keskkonnaministri määrusele 08.11.2019 nr.61 „ Nõuded reovee puhastamise ning heit- sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainete piirväärtused“ lisa 1 nõuetele.

5.2 Elektrivarustus

Planeeritud ala varustamine elektrienergiaga nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 407159 (14.04.2022).

Kruntide elektriga varustamiseks nähakse ette uus alajaam, mille toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablistse (KPL93860). Planeeritud kruntide elektrivarustuseks kavandatud uuest alajaamast 0,4 kV maakaabelliinid kinnistute piiridele planeeritud liitumiskilpideni.

5.3 Sideühendus

Planeering ei kavanda planeeritud kruntide sideühendust. Igal krundi omanikult on võimalik sõltumata võrguvaldajast liituda mobiilse internetiühendusega.

6. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist.

7. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Hoone paiknemine ja ala vaadeldavus ning juurepääsu valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivälve piirkonna. Vandalismiakte ja sissevõtmiste riske vähendavad ka hoone uste ja akende turvalisuseks muutmise, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine

krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Planeeritud krundid on lubatud ümbritseda piirdeaiaga.

Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Ala korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

8. Kitsendused. Servituutide vajadus

Planeeritud alale ulatub Kloogaranna mere tee 11398 kaitsevöönd.

Planeeritud alale ulatub Treppoja kalda piiranguvöönd.

Planeeritud alale ulatub puurkaevu PRK0023310 sanitaarkaitse vöönd.

Pos nr 3 ja 4 krundile seatakse kitsendus tehnovõrgu (sademevesi) kaitsevööndi ulatuses.

9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Enne hoonete ehitistatiste esitamist on vajalik valmis ehitada rekonstrueeritav ristumine riigiteega.
- Riigiteega ristuv keskpinge kaabel tuleb rajada kinnisel meetodil.
- Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud.
- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tehnovõrkude valdajatelt taotleda täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt nendega kooskõlastada.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standard „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Igal elamumaa katastriüksusel tuleb taastada 75% ulatuses raide tagajärjel likvideeritud kõrghaljastuse asendusistutus 3 aasta jooksul ehitusloa väljastamisest.
- Vastavalt veeseaduse (edaspidi VeeS) §-ile 102 ja keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 „Kanaliseerimisprojekti planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ (edaspidi määrus nr 31) §-idele 3 ja 5 tuleb reoveepuhasti asukoha valikul võimalikult suures ulatuses vähendada keskkonnanahäiringuid, sealhulgas eelistada alasid, kus reoveepuhasti avarii korral reovesi ei ohusta põhja- ega pinnavett;
- Kui kavandatavast kanalisatsiooniehitisest lähtuv keskkonnaoht või keskkonnarisk võib ulatuda kujast kaugemale, peab kohaliku omavalitsuse üksus sellise ohu vältimiseks või riski vähendamiseks ruumilisel planeerimisel rakendama vajalikke meetmeid, sealhulgas kas suurendama kuja ulatust, kui see ei too kaasa põhjendamatuid piiranguid maaomanikele maa kasutamisel või muutma kanalisatsiooniehitise asukohta (VeeS § 136 lg 2). Detailplaneeringuga kavandatav reoveepuhasti asukoht võib ohustada rajatava veehaarde toiteala ega taga piisavat varu vajadusel kanalisatsiooniehitise kuja suurendamiseks;
- Vastavalt määruse nr 31 § 5 lg 1 p-ile 4 peab omapuhasti rajamisel arvestama, et see paikneks joogiveekaevude suhtes allanõlvale ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu;
- Vastavalt VeeS §-idele 2 ja 4 on keskkonnaluba vee erikasutuseks (edaspidi veeluba) vajalik lisaks saasteainete ning heitvee suublasse juhtimisele ka juhul, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 m³ kuus (ca 5 m³ ööpäevas). Detailplaneeringuga kavandatava puurkaevu kasutamiseks ja eelistatud alternatiivina reoveepuhasti kasutamiseks (elamute heitvee puhastamiseks ja kraavi juhtimiseks) on vastavalt VeeS § 187 p-idele 2 ja 4 vajalik veeloa olemasolu. Vee erikasutuseks võõral maatükil peab olema maaomaniku nõusolek. Teistest veeloga tekkivatest nõuetest ja kohustustest on

võimalik infot saada Keskkonnaameti kodulehelt (<https://keskkonnaamet.ee/keskkonnakasutus-keskkonnatasu/keskkonnakaitseluba/loa-omaja-meelespea>)

- Vastavalt VeeS § 127 lg-tele 1 ja 2 ei ole heitvee veekogusse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal. Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. VeeS § 129 p-i 7 kohaselt on ka sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal keelatud. Eelnevalt tulenevalt palub Keskkonnaamet võimalusel suunata puhastatud heitvesi kraavi puurkaevu sanitaarkaitsealast eemal detailplaneeringujärgsel krundil nr 4. Kui see ei ole võimalik, tagada kraavi korrastamisel kraavi looduslikkus ja kraavi põhja kalle allavoolu, et sinna suunatav heitvesi ei ohustaks veehaarde toiteala ning võimalusel muuta veehaarde sanitaarkaitseala hooldusalaks vastavalt VeeS § 154 lg 1 p-s 3 ja § 277 lg-s 2 sätestatule.
- kuigi krundile nr 5 uue puurkaevu rajamisega tekkivate piirangute leevendamiseks on detailplaneeringus soovitatud reoveepuhasti rajamisel arvestada, on seatud ka nõue peale ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (edaspidi ÜVK) rajamist sellega liituda. Võttes arvesse tekkivaid piiranguid, naaberkinnistutega arvestamist planeeringus ning uue reoveepuhasti ja puurkaevu rajamisega kaasnevaid investeeringuid, palub Keskkonnaamet hinnata detailplaneeringuga seatud ÜVK-ga liitumise kohustuse vajadust ja majanduslikku otstarbekust;
- kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks;
- kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse;
- Detailplaneeringuala sademeveed on juhitud Ranna tee 16b kinnisasjal olemasolevasse kraavi. Kraav suubub Otu oja ning vajab puhastamist määral, et vee voolamine ei oleks takistatud. Palume kaasata Maa-amet detailplaneeringu kehtestamise järgselt koostatavate projektide menetlusse;
- Maa-amet nõustub detailplaneeringus kavandatud lahendusega tingimusel, et sellega ei kahjustata riigile kuuluva vara väärtust. Käesoleva kooskõlastuse andmisega ei võta Maa-amet maaomanikuna rahalisi kohustusi. Juhul kui ehitustööde käigus võib riigile kui maaomanikule kaasneda rahaline kulu või muid kohustusi, siis tuleb need Maa-ametiga eraldi kooskõlastada. Palume võimalikest kuludest võimalikult varakult teada anda, et saaksime kaaluda, kas ja millises ulatuses on riigil võimalik kohustusi kanda ning arvestada eelarve kujundamisel.

10. Planeeringu realiseerimise võimalused

Tehnovõrgud koos liitumispunktidega tuleb rajada enne hoonete ehituslubade väljastamist. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

Tehnovõrkudele seatud servituudid on võrguvaldaja kasuks. Servituutide osas sõlmitakse lepingud kinnistu omaniku ja trassivaldaja vahel.

11. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

Keila valla üldplaneering

Planeeritud alale on Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega 259/1005 kehtestatud üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve suvilakruntide maa. Ala paikneb tiheasustusalal ning detailplaneeringu kohustusega alal.

Detailplaneering on üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeering vastab:

- Planeerimisseadusele;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine.

III Lisad

IV Joonised

Joonis nr 1	Situatsiooniskeem
Joonis nr 2	Kontaktvöönd
Joonis nr 3	Tugiplaan
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan

V Koostöö, kooskõlastused ja arvamused. Kooskõlastuslisad