

VAHTRA GRUPP OÜ



KUUSIKU TEE 16 KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

TÖÖ NR:	DP 159-22
Planeeringu koostamise korraldaja	Lääne-Harju Vallavalitsus Rae 38, 76806, Paldiski linn, Harju maakond registrikood 77000200 ☎ 679 0600
Planeeringu koostaja:	Vahtra Grupp Osühing Hälli 4, 13521, Tallinn registrikood 11176431 EEP 000502
Volitatud arhitekt 7	Katrin Vahter
Huvitatud isik	Aare Leisson

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

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

II osa - menetlusedokumentid, lisad, kooskõlastused

Tallinn
Jabruar 2023

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Ehitusgeodeetilised uuringud

Ruutjuur OÜ
Jõekalda tn 9 Säreveere alevik, Türi vald 72101
registrikood 12109110
EEG000262

Kontaktisik

M. Muru
☎ 56 888 57
E-post: info@juur.ee

I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

1. TEKSTILINE OSA

- Seletuskiri

2. JOONISED

DP 1	Situatsiooniskeem	M 1:5000
DP 2	Kontaktvööndiskeem	
DP 3	Tugiplaan	M 1:500
DP 4	Põhijoonis	M 1:500

SELETUSKIRI

1.	SISSEJUHATUS	6
2.	LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	6
2.1.	Kehtivad õigusaktid	6
2.2.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	6
2.3.	Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud	6
2.4.	Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt	6
2.5.	Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud	6
2.6.	Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta	6
3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE	6
4.	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
4.1.	Kontaktvööndi analüüs	6
4.2.	Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus	7
4.3.	Fotod planeeringualast	7
4.4.	Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus	8
4.5.	Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus	8
4.6.	Olemasolev tehnovarustus	8
4.7.	Olemasolev haljastus ja keskkond	8
4.8.	Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)	8
4.9.	Detailplaneeringud kontaktvööndis	8
4.10.	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	9
5.	PLANEERINGUETTEPANEK	9
5.1.	Krundijaotus	9
5.2.	Krundi ehitusõigus	9
5.3.	Üldised arhitektuurinõuded	10
5.4.	Piirdeaiad	10
5.5.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	10
5.6.	Haljastus ja heakorra põhimõtted	10
5.7.	Tuleohutus	11
5.8.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused	12
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
6.1.	Üldosa	12
6.2.	Elektrivarustus	12
6.3.	Tänavavalgustus	12
6.4.	Soojusvarustus	12
6.5.	Sidevarustus	12
6.6.	Veevarustus ja kanalisatsioon	12
6.7.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. Vertikaalplaneerimine	13
7.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	13
7.1.	Üldosa	13
7.2.	Ehitusaegne mõju	13
7.3.	Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn	14
7.4.	Võimalikud avariiolukorrad	14
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.	Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded	14
8.4.	Tehnorajatiste rajamise nõuded	14
8.5.	Energiatõhusus ja tarbimise nõuded	14

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	15
10. TEHNILISED NÄITAJAD	15
11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	16
12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	16

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu alaks on Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas asuv Kuusiku tee 16 katastriüksus. Planeeringuala suurus on 4632m². Huvitatud isiku soov on määrata krundi hoonestusala, ehitusõigus ja teised eelnimetatud eesmärkide saavutamiseks vajaminevad detailplaneeringu ülesanded, et püstitada krundile üksikelamu.

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

2.1. Kehtivad õigusaktid

- Planeerimisseadus (jõustunud 13.01.2022)
- Ehituseadustik (jõustunud 06.06.2022)
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded,„
- Muud standardid, määrused ja seadused

2.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Keila valla üldplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005.a. otsusega nr 259/1005.
- Ruutjuur OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, töö nr 22-125 22.06.2022.
- Huvitatud isiku poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 25.05.2022 nr6-2/1359).
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 05.07.2022 korraldus nr 692 Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Kuusiku tee 16 katastriüksuse detailplaneeringu algatamine.
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

2.3. Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud

Planeeringualal kehtib Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 23.07.2003 otsusega nr 093/0703.

2.4. Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

Eritingimused puuduvad.

2.5. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Uuringuid koostatud ei ole.

2.6. Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

Kokkulepped puuduvad.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu ülesanne on ehitusõiguse ja – tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas elamupiirkonnas ca 550m kaugusel 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest (vt Kontaktvööndi skeem). Planeeringuala piirneb kirdest ja idast Kuusiku teega, lõunast Kõltsu teega, loodest ja läänest elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega. Planeeringualal ei ole looduskaitsepiiranguid.

Planeeringuala ei paikne teadaolevalt (Maa-ameti ja EELIS-e andmetel) Natura 2000 võrgustiku alasil, kaitsealasil, hoiualasil, püsielupaikasil, kaitstavate liikide elupaikasil, kaitstavaid looduse üksikobjekte või muinsuskaitse objekte. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal.

Planeeringualal ei asu maardlaid ja ala vahetus läheduses ei asu ohtlikke ettevõtteid.

Lähim ühistranspordipeatus planeeringualale asub ca 800m kaugusel.

Lähim kool planeeringualale on 6 klassiline Laulasmaa Kooli Klooga koolimaja, mis asub ca 7,5km kaugusel. Keila Kool jääb 13km kaugusele.

Lähim lasteaed asub planeeringualast ca 6,5km kaugusel Kloogal.

Lähim kauplus asub ca 2,5km kaugusel Treppojal.
Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.

4.2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

nr	MÜ nimetus	kü number	Pindala m2	sihtotstarve
1	Kuusiku tee	29501:007:1202	11417	transpordimaa
2	Kõltsu tee	29501:007:1207	10634	transpordimaa
3	Kuusiku tee 14	29501:001:1161	3002	elamumaa
4	Kõltsu tee 7	29503:028:1134	4621	elamumaa

4.3. Fotod planeeringualast



Foto 1. Vaade planeeringualale Kuusiku teelt loodest kagusse. Esiplaanil Kuusiku tee 14 üksikelamu



Foto 2. Vaade planeeringualale Kuusiku teelt kagust loodesse

4.4. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus

Kuusiku tee 16

Katastritunnus 29501:007:1161

Krundi suurus 4632m²

Sihtotstarve 100% elamumaa

Krundil hoonestus puudub.

Krunt on eraomandis.

4.5. Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus

Juurdepääs planeeringualale toimub avaliku kasutusega, kahe-suunalise liiklusega, Kuusiku teelt.

4.6. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal tehnovõrkudega varustus puudub. Mööda Kuusiku teed kulgevad veetorustik, madalpinge kaabelliin ja sidekaabel.

4.7. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad nii okas kui ka lehtpuud. Maapinna kõige kõrgema osa moodustab planeeringuala idaosa, kus maapind hakkab langema lääne- ja lõunasuunas. Planeeringuala idaosas oleva maapinna maksimaalne absoluutkõrgus on 6.49, lõunaosa minimaalne absoluutkõrgus on 4.98.

4.8. Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel planeeringualal kitsendused puuduvad.

4.9. Detailplaneeringud kontaktvööndis

1. Eeriku, Lepiku poe ja Lepiku mü detailplaneering.

Algatatud.

Eesmärk: Maaüksuste jagamine kruntideks ning moodustavate kruntide ehitusõiguste määramine.

2. Kuusiku tee 2a katastriüksuse detailplaneering. Algatatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 21.12.2021. korraldusega nr 1315.

Eesmärk: Hoonestusala, ehitusõiguse, ehituslike tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine

3. Kuusiku tee 6a katastriüksuse detailplaneering. Algatatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 14.06.2022. korraldusega nr 600.

Eesmärk: Hoonestusala, ehitusõiguse, ehituslike tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

4. Vaskussi tee 1a ja Vaskussi tee 3 katastriüksuste detailplaneering. Algatatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 28.06.2022. korraldusega nr 664.

Eesmärk: Katastriüksuste piiride muutmine, hoonestusala ja ehitusõiguse määratlemine

5. Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 23.07.2003. otsusega nr 093/0703.

Eesmärk: Kinnistu krundijaotusplaani koostamine ja hoonestustingimuste määramine.



4.10. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Endise Keila valla üldplaneeringu kohaselt (Kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005.a. otsusega nr 259/1005. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald) asub planeeringuala tiheasustusalal, planeeringu kohustusega alal, planeeringuala juhtotstarve on väikeelamumaa 75% kõrghaljastuse säilitamise kohustusega. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.



Väljavõte Keila valla üldplaneeringust

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1. Krundijaotus

Planeeringuala käsitleb ühte olemasolevat katastriüksust.

- pos 1- Kuusiku tee 16 – 100% elamumaa sihtotstarbega

Detailplaneeringuga krundi piire ei muudeta.

5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on kajastatud Põhijoonisel DP4.

Krundile on 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. Lubatud on lahtine hoonestusviis.

Planeeringuala krundi ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone, väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi piiriga, ühe krundi servaga.

Ehitusõigusega lubatud hooned peavad asuma hoonestusala sees. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga. Suurim ehitisealune pind vastavalt lähteülesandele on 460m².

Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid„

EP - üksikelamu maa- ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

krunt pos nr 1

krundi aadress või aadressi ettepanek	Kuusiku tee 16
krundi planeeritud suurus m ²	4632
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m ²	460
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/2
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	10
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

5.3. Üldised arhitektuurinõuded

Katuse kalle	0-45° . Soovitav on, et planeeringualale rajatav elamu projekteeritakse sarnase katusekaldega Kuusiku tee 14 olemasoleva elamuga
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärasest. Kõik hooned planeeringualal peavad moodustama ühtse ansambli. Välisviimistlusmaterjalid, värvilahendused ja katusekattematerjalid määratakse iga hoone puhul konkreetse ehitusprojektiga. Soovitav on vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust kõrvuti rajatavate hoonete puhul. +/-0.00 sidumine sõltub planeeritavast maapinnast ning sokli kõrgusest, mis jääb vahemikku 0,3-0,5m.

5.4. Piirdeaiad

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

5.5. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Liiklusruumi planeerimise aluseks on EVS 843:2016 ”Linnatänavad ”.

Parkimine korraldatakse krundisisesele. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt standardile, kus üksikelamu parkimismäär on 3 parkimiskohta elamule. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimine lahendatakse koos hoonete projektiga.

5.6. Haljastus ja heakorra põhimõtted

Dendroloogilist hinnangut planeeringualale läbi viidud ei ole. Planeeringu algatamise korralduse lähtetingimused näevad ette säilitada väärtuslik kõrghaljastus 75% ulatuses.

Planeeringuala krundi omanik peab lähtuma oma tegevuses Lääne-Harju valla heakorraeskirjadest ja nendest kinni pidama. Krundi haljastus lahendatakse koos hoonestusprojektiga. Puude raiumiseks esitada raieloa taotlus kohalikule omavalitsusele. Puudele, mille raiumine on vajalik ehitustegevuseks (ehituse alla jäävad puud jmt) antakse raieluba koos ehitusloa väljastamisega.

Üksikpuude raiet reguleerib Lääne-Harju Vallavolikogu 26.05.2020 määrus nr 6 „Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas”. Seoses puude raiumisega on oluline ka arvestada planeeringualal pesitsevate lindudega ja pidada linnurahu (vt „Kevadsuviste raiete võimalik mõju metsalindudele ja seda leevendavad meetmed,,).

Jäätmete käitlemisel ja jäätmemahutite paigutamisel juhinduda Jäätmeseadusest, Pakendiseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast.

Tagada jäätmete sorteerimine ja liigiti kogumine arvestades jäätmete omadusi ja neile määratud käitlusnõudeid. Mahutitele peab olema võimaldatud vaba ja takistusteta juurdepääs. Arvestada jäätmemahutite asukoha planeerimisel Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjas ette nähtud nõudeid.

Jäätmemahuti peab paiknema naaberkrundil asuvast eluhoonest vähemalt 5 m kaugusel kui naabrid ei lepi kokku teisiti

Jäätmemahutite asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete kogumiskoht kujundada viisil, mis ei riivaks silma ja oleks ohutu.

Jäätmemahutitele näha ehitusprojekti ette võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid mahuti ja selle asukoha suhtes.

Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

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.

5.7. Tuleohutus

Planeerimislahenduse aluseks on järgnevad õigusaktid:

- Siseministri määrus 30.03.2017 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
- „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord,„ Siseministri 18.02.2021 määrus number 10; jõustumiskuupäev 01.03.2021

Krundile pos 1 on planeeritud üksikelamu. Liigitus tuleohutuse järgi I kasutusviis.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritud hoonete suurim kõrgus maapinnast on 9m. Suurim korruselisus on 2.

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeringuala tulekustutusvesi, 10 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse hüdrandi baasil, mis asub Kõltsu teel, vahetult planeeringuala läheduses (vt Põhijoonis).

Tuletõrjeauto juurdepääs (teekatte laius min 3,5m) hüdrandile on tagatud.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeringualale ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tuletõrjetehnika ümberpööramiseks ei tohi olla takistusi.

Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le 8 meetrit. Sama paragrahv lg 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe krundi 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 üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojektis.

5.8. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused

Servituutide seadmise vajadus puudub. Seadusjärgsed kitsendused puuduvad.

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

6.1. Üldosa

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on ära toodud Põhijoonisel.

6.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 426096, mille kohaselt Kuusiku tee 16 krundi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasoleva jaotuskilbi JK28671 baasil, mis asub Kuusiku tee 13 ja 15 kruntide piiril. Jaotuskilbist on kavandatud 0,4 kV maakaabelliin. Krundi piirile, teelasse, on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp.

Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini toimub maakaabliga. Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

6.3. Tänavavalgustus

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

6.4. Soojusvarustus

Tsentraalset soojavarustust planeeringualale ette ei nähta.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küteliike.

6.5. Sidevarustus

Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilivõrgu vahendeid.

6.6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsiooni võrk. Ühisveevärk on olemas.

Veevarustus ja reovee kanaliseerimine planeeringualal on lahendatud vastavalt Aktsiaselts Lahevesi poolt 22.09.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Põhijoonisel on näidatud torustike põhimõtteline asukoht. Planeeritud hoonete veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse detailsemalt eraldi projektiga järgmises projekteerimise staadiumis.

6.6.1. Veevarustus

Kuusiku tee 16 veevarustuse liitumispunktiks on krundi piiri lähedale rajatud maakraan (vt Põhijoonis). Krundisisene torustik paigaldatakse PE plasttorust de 32 PN 10. Ühisveevärgist tagatav veekogus detailplaneeringualale on normaalolukorras 0,4m³/h.

6.6.2. Reoveekanaliseerimine

Kuusiku tee 16 reovee käitlus on kavandatud biopuhasti baasil. Täpsem reovee kogumise lahendus antakse projekteerimise järgmises staadiumis. Juhul kui lahendatakse reovee kogumine kogumismahuti baasil tuleb krundile paigaldada sertifitseeritud kogumismahuti minimaalse suurusega 10m³.

6.7. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala lähistel puudub sademevee kanalisatsioon. Sademevesi immutatakse krundi piires pinnasesse. Vajadusel rajatakse madalad imbtiigid.

Sademevett tuleb maksimaalselt oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, taaskasutamiseks).

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkruntidele.

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkrundi maapinnast.

Hoonete suhtelise kõrguse ±0.00 valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatest kõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

7.1. Üldosa

Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeringualal ei ole looduskaitsepiiranguid 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 muutusi, 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.

Keskkonningimused 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 ega kasutamise 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, energia jmt) tarbimine. Planeeritavate ehitusmahtude puhul ei põhjusta see loodusvarade 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 ühte üksikelamut.

7.4. Võimalikud avariiolukorrad

Planeeringualale 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 kasutamise kaasnemete 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

Üksikelamu ehitamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju ning mõju ei ulatu väljapoole planeeringuala. 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 Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale.

8.1. Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks

Ehitusprojekti staadiumis on soovitatav koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus nii teedele kui ka haljasaladele. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkruntidele.

8.2. Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded

Parkimiskohtade asetus täpsustub ehitusprojekti. Parkimiskohtade katendi osas eelistada kivilillutist, murukivi vms. Kavandatud parkimiskohad peavad mahtuma planeeringualale.

8.3. Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded

Säilitada 75% olemasolevast väärtuslikust kõrghaljastusest. Tagada olemasolevatele, säilitatavatele puudele ehitusaegne kaitse. Haljastus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus.

8.4. Tehnorajatiste rajamise nõuded

8.7.1. Elektrivarustus

Vv Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest: Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

8.7.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada eraldi projekt veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks.

8.5. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Ettevõtlus - ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

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 elumupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada 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.
- Soovitav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.
- Hea vaade elamute akendest rõdule ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma. Paigaldada rõdustele täiendavad kinnitused.
- Tellida valveteenus, soovitatavalt turvafirmalt.
- Hoida välisuks lukus ka kodusviibimise ajal.
- Hoolitseda, et välisukse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud.
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid.
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega.
- Pikemaajalisel mujal viibimisel paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida. Paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral.
- Oluline on tagada alal korralik valgustus.

10. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	4632m ²	
Kruntide arv	1	
Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel)		
Elamumaa (1 katastriüksus)	4632m ²	100%
Planeeritud suurim üksikelamute arv	1	
Parkimiskohtade arv		
	normatiivne / planeeritud	3 / 3

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteeerimisnormidele. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid)

1. Planeeringujärgsete hoonete projekteeerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Ehituslubade tingimuseks on juurdepääsutee ja tehnovõrkude olemasolu.
2. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi.

Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkruntide maa kasutamise võimalusi (ka haljastus).

Samuti ei tohi tekitada naaberkruntide omanikele täiendavaid kitsendusi.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Koostas: Katrin Vahter

Volitatud arhitekt 7