



OÜ Pilveprojekt

reg. nr. 11510253
Raja tee 2, Kulna küla
Lääne-Harju vald, Harjumaa 76613
Tel. +372 53314067
reg. nr. EEP001395 11.07.2008

Töö number: **T-06-19**

Tellija: **Martin Lehtmets**

Omanik (Metsalinnu kinnistu): **Martin Lehtmets, Karin Maria Lehtmets;**

Omanik (Laululinnu kinnistu): **Allan Räim, Tuuli Räim**

Asukoht: **Laululinnu ja Metsalinnu kinnistud,
Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond**

Laululinnu ja Metsalinnu kinnistute detailplaneering

Peaprojekteerija:
OÜ Pilveprojekt
reg. nr. 11510253
Raja tee 2, Kulna küla
Lääne-Harju vald, Harjumaa, 76613
Tel. +372 5331 4067
reg. nr. EEP001395

Planeeringu koostaja:

arhitekt: Ramul Saarniit
/digitaalselt allkirjastatud/
vastutav arhitekt (volitatud arhitekt 7): Stina Metsis
/digitaalselt allkirjastatud/

29. september 2023. a.

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alused.....	4
2	Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk.....	5
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus:.....	5
3.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	5
3.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	5
3.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	5
3.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	5
3.5	Olemasolev tehnovarustus.....	6
3.6	Olemasolev haljastus ja keskkond.....	6
3.7	Kehtivad piirangud.....	6
4	Planeeringuettepanek.....	6
4.1	Krundi jaotus.....	6
4.2	Krundi ehitusõigus.....	6
4.3	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	7
4.4	Piirded.....	7
4.5	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	7
4.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	8
4.7	Vertikaalplaneerimine.....	9
4.8	Tuleohutusnõuded.....	9
4.9	Servituutide vajaduse määramine.....	10
4.10	Veevarustus.....	10
4.11	Reoveekanalisatsioon.....	10
4.12	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	10
4.13	Elektrivarustus.....	11
4.14	Tänavavalgustus.....	11
4.15	Telekommunikatsioonivarustus.....	11
4.16	Soojavarustus.....	11
4.17	Energiaõhutus ja -tarbimise nõuded.....	11
5	Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.....	11
5.1	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	12
5.2	Radooniriski hindamine.....	13
6	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	13
6.1	Muud vajalikud uuringud.....	14
7	Planeeringu vastavus üldplaneeringule.....	14
8	Fotod.....	14

II JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndiskeem
3. Tugiplaan
4. Põhijoonis
5. Illustratsioon 1
6. Illustratsioon 2

Menetlusedokumentid

III Algatamine

IV Ametite, tehnilised jne tingimused

V Uuringud ja planeeringud

VI Kooskõlastused

VII Vastuvõtmine ja avalikustamine

VIII Kehtestamine

I SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alused.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus nr. 612 22.06.2020 detailplaneeringu algatamiseks Laululinnu (katastritunnus 29501:007:1074) ja Metsalinnu (katastritunnus 29501:007:1073) maatulundusmaa kinnistutel.

Detailplaneeringu koostamise alused:

1. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
2. Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus nr. 612 22.06.2020
3. Keila valla üldplaneering
4. Planeerimisseadus

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Keila valla üldplaneering
- maakonnaplaneering
- asjakohased õigusaktid, standardid

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Topograafiline plaan, Throne OÜ 10.01.2020 töö nr G19116
- Liikluskorralduse analüüs Selektor projekt OÜ 07.2020.a. Töö nr. P20010

Detailplaneeringu arvestamisele kuuluvad dokumendid:

- Laulasmaa-Lohusalu kergliiklustee, Töö nr. T02818, 2020, Teedeprojekt OÜ.
- Keila Vallavalitsuse 07.06.2012 korraldusega nr 405 kehtestatud Rahuranna maaüksuse detailplaneering.
- Laulasmaa küla juurdepääsuteed, Töö nr 21008, 03.11.2021, Road Expert

Planeeritav ala on 0,69 ha.

2 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk.

Laululinna ja Metsalinna kinnistute detailplaneeringu eesmärk on kinnistute sihtotstarbe muutmine 100% üksikelamumaaks, moodustatavatele kinnistutele ehitusõiguse määramine ja kinnistutele juurdepääsude lahendamine, samuti kinnistute moodustamine puurkaevule ja perspektiivsele kergliiklusteele. Keila valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille juhtotstave on suvilakruntide maa. Kontaktvööndis asuvad põhiliselt suvilad (millest osa on kohandatud aastaringseks elamiseks) ja üksikelamud. Hooned asuvad suhteliselt hajutatult liivasel rannamändidega metsalalal. Tegemist on traditsioonilise puhkepiirkonnaga, mis on aktiivselt kasutuses ja arenev.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus:

3.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Planeeringuala asub Lahepere lahe kaldal looduslikult väga kaunis männimetsade ja liivarandadega piirkonnas. Laululinna ja Metsalinna kinnistud asuvad Laulasmaa külas, Lääne-Harju vallas, Harjumaal. Kinnistud piirnevad põhjast Laulasmaa-Lohusalu teega.

3.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Laululinna ja Metsalinna kinnistute maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

Metsalinna ja Laululinna kinnistutel asuvad väikesed alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned.

Keila valla üldplaneeringu põhijoonise 2A põhjal asub planeeringuala suvilakruntide maa juhtotstarbega piirkonnas.

3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Põhjast piirneb kinnistu Laulasmaa-Lohusalu teega, läänest Laulasmaa-Lohusalu kergliiklustee L-5 kinnistuga (100% transpordimaa), L. Sumera tee 1-ga (100% üldkasutatav maa), lõunast Rahuranna tee 6 ja 8 kinnistutega (100% elamumaa), idast Rahuranna tee 2 kinnistuga (100% üldkasutatav maa) ja Laulasmaa-Lohusalu kergliiklustee L-4 kinnistuga (100% transpordimaa). Planeeringuala lähipiirkonnas on valdavalt suvilad hooajaliselt kasutuseks, kui ka üksikelamud.

3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Laululinna ja Metsalinna kinnistutele on olemasolevalt juurdepääs vaid metsaaluste pinnasteede kaudu Laulasmaa-Lohusalu teelt ja Rahuranna tee kaudu läbi Rahuranna tee 6 ja Rahuranna tee 8 kinnistute. Olemasolevate juurdepääsude kohta puuduvad notariaalsed servituudid.

3.5 Olemasolev tehnovarustus

Laululinna ja Metsalinnu kinnistutel asub olemasolev elektri madalpinge õhuliin (kaitsevöönd/servituut 2m õhuliini teljest) ja olemasolev elektri kõrgepinge kaabel (kaitsevöönd/servituut 1m kaabli teljest). Mõlemale kinnistule on paigaldatud elektri liitumiskilbid. Planeeringu koostamise käigus on rajatud Metsalinnu kinnistule puurkaev (EHR 221332122) kinnistu veega varustamiseks. Reovee ja sademeveekanalisatsioon ning sidevarustus puuduvad.

3.6 Olemasolev haljastus ja keskkond.

Laululinna ja Metsalinnu kinnistud on kaetud suures osas kõrghaljastusega (enamuses männid). Laululinna ja Metsalinnu kinnistutel asub olemasolev pinnaskattega tee. Pinnase kõrgusmärgid on vahemikus 8,30 – 11,84 m.

3.7 Kehtivad piirangud.

1. olemasolev elektri madalpinge alla 1kV õhuliin (kaitsevöönd 2m õhuliini teljest)
2. olemasolev elektri kõrgepinge maakaabelliin LAULASMAA II:KEJ (kaitsevöönd 1m äärmisest kaablist)
3. olemasolev riigimaantee T-11395 teekaitsevöönd 30m äärmise sõidutee servast.

Planeritava alal puuduvad looduskaitsepiirangud, ala ei asu rohevõrgustikus.

4 Planeeringuettepanek.

4.1 Krundijaotus.

Lisaks olemasolevatele Laululinna ja Metsalinnu kinnistutele moodustatakse detailplaneeringus üks kinnistu puurkaevule ja üks perspektiivse kergliiklustee tarbeks. Puurkaevu kinnistu loomiseks eraldatakse mõlemast kinnistust 18m² ja liidetakse üheks tootmismaa kinnistuks. Transpordimaa moodustamiseks (kergliiklustee rajamiseks) eraldatakse maa nii Metsalinnu kui ka Laululinna kinnistust. Kokku on planeeritud detailplaneeringuga neli kinnistut. Laululinna ja Metsalinnu kinnistute maakasutuse sihtotstarbed on planeeritud 100% üksikelumumaaks.

4.2 Krundi ehitusõigus.

Planeeritud üksikelumumaa kinnistut on lubatud hoonestada ühe üksikelumuga ja kahe abihoonega. Üksikelumu võib olla kuni 9 m kõrge. Abihoone võib olla kuni 5 m kõrge. Üksikelumumaa ehitisealune pindala võib olla kuni 300 m² (üksikelumu ja abihooned kokku). Üksikelumu võib rajada kahekorruselisena. Abihoone võib olla kahekorruseline (teine korrus katuslaega katusealune korrus). Hoone katusekalle võib olla 0°-45° (soovituslikult projekteerida lame või madala kaldega katused). Planeeritud üksikelumumaa ühe kinnistu **elamu** suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa võib olla kuni 300m². Planeeritud tootmismaa (puurkaevu krunt) ehitisealune pind ja suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa on 10m².

Planeeritud üksikelumumaa kinnistutele on määratud hoonestusala üksikelumule ja abihoonetele (vt. põhijoonis koos tehnoorkudega).

4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded.

Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Lääne-Harju vallaga, enne edasisi projekteerimistöid.

Planeeringualale rajatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ja lihtne ning arvestama planeeringu taotlust sulandada hoonestus loodusesse ning ümbritsevasse keskkonda.

Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.

Hoonete välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitu, palki, vineeri, krohvi, fassaaditellist, looduskivi, fassaadiklaasi ja valubetooni. Lubatud on ka erinevate materjalide kombineerimine. Hoone välisviimistlusmaterjalidena ei ole lubatud kasutada plastikvoodrilaudu, imitatsioonmaterjale (nt looduskivi imitatatsioon jne) jmt. Hoonete katusekattematerjalidena on soovituslik kasutada murukatust, rullmaterjali, plekki, puitu või kivi. Hoonete fassaadide värvilahenduses on soovitatav kasutada parkmetsa sulanduvaid või tumedaid toone.

4.4 Piirded

Laulasmaa küla miljöös domineerib aedade ja piireteta parkmets. Piirkonna elanikud on vahetult hoone ümbruse privaatsemaid alasid varjanud erinevate materjalide ja viisidega: haljastus, ribiseinad, puuriidad jne. Võttes arvesse kogukonna soovi säilitada maksimaalselt looduslikku parkmetsa, vaateid ja vaba läbipääsu ning teiselt poolt Laululinna kinnistu omanike soovi privaatse ja turvalise elukeskkonna järele, on kompromissina planeeringuga **piirdeaiaid lubatud vaid järgmistel tingimustel**. Piirdeaed on lubatud rajada Laulasmaa-Lohusalu tee poolisel piiril, Laululinna krundi läänepoolisel piiril, alates olemasolevast hoonest kuni Laulasmaa-Lohusalu tee poolse piirini ja alates puurkaevu krundist kuni Laulasmaa-Lohusalu tee poolse piirini. Nõuded piiretele: piire peab sobituma miljöösse ja olema võimalikult loodusesse sulanduv, tagasihoidliku ja minimalistliku disainiga. Piirdeaiaid projekteerida kavandatud hoonete arhitektuuriga sidusalt. Lubatud on puidust piirded. Piirde maksimaalne kõrgus 1,2m olemasolevast maapinnast.

4.5 Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Laululinna ja Metsalinna kinnistutele on juurdepääs lahendatud kahest erinevast punktist.

Laululinna kinnistule juurdepääsu saamiseks on planeeritud Laulasmaa - Lohusalu maanteelt nõuetele vastav mahasõit, mis koondab mitmed (ka. isetekkelised) mahasõidud ühte kohta. Mahasõidu kohta on koostatud eraldi projekt. Projekteeritud mahasõiduga lahendatakse ühtlase juurdepääsud ka Lohusalu tee 73 kinnistule.

Metsalinna kinnistu juurdepääs on lahendatud Rahuranna tee kaudu. Tänapäeval Metsalinna kinnistul ühine piir Rahuranna teega puudub. Ühenduse loomiseks eraldatakse maa Rahuranna tee 2 kinnistust, millele ühtlasi planeeritakse läbipääsu servituut avaliku kasutuse tagamiseks isikliku kasutusõiguse seadmisega valla kasuks. Servituut on vajalik rajatud põhja- ja lõunasuunalise jalgte jätkuvuse tagamiseks

Laululinnu ja Metsalinnu kinnistutele on planeeritud mõlemale kinnistule maksimaalselt 3 parkimiskohta õues.

Laululinnu ja Metsalinnu kinnistutelt eraldatakse põhjapoolsest maanteeäärsest küljest maaribad transpordimaa moodustamiseks ja perspektiivse Laulasmaa - Lohusalu kergliiklustee rajamiseks.

Põhja- ja lõunasuunalise läbipääsu võimaldamiseks on rajatud Lääne-Harju vallale kuuluvale Rahuranna tee 2 maatulundusmaale pinnaskattega jalgte. Jalgte on avalikult kasutatav ja laiemat piirkonda teenindav, jalakäijatele ja ratturitele kasutamiseks mõeldud u. 1-1,2 m laiune pinnaskattega tee, mis ühendab Rahuranna teed Lohusalu teega (sh sinna tulevikus rajatava kergliiklusteega).

Päästeauto juurdepääs on lahendatud Laulasmaa-Lohusalu tee kaudu. Vastavalt EVS 812-7:2018 p. 14.1.4 peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5m laiune, kusjuures tee on soovitatav rajada ringsõiduna või peab olema umbtee lõpus ümberpööramise võimalus. Päästetehnikaga peab saama üksikelaamute puhul EVS 812-7:2018 p.14.1.3 kohaselt minimaalselt 50m kaugusele hoonest. Arvestades eelnevaid nõudeid ja olemasolevat situatsiooni on Päästetehnika juurdepääsuna arvestatud Lohusalu-Laulasmaa teed, mis jääb orienteeruvalt 50m raadiusesse hoonestusalast.

Parkimiskohtade kontrollarvutus

Pos nr	Ehitise otstarve	Norm. arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade maks. arv krundil
1	üksikelaamumaa	1*2	2	3
2	üksikelaamumaa	1*2	2	3
Planeeritava maa-alal kokku:			4	6

4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Laululinnu ja Metsalinnu kinnistutel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ja madalhaljastust.

Keila valla üldplaneeringu kohaselt on kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus >75%. **Arvestatakse edaspidisel projekteerimisel.**

Planeeritud hoonestuse ja rajatiste (terrassid, teed, katendid, tehovõrgud jmt) ning ehitusaegse tegevuse negatiivse keskkonnamõju vähendamiseks planeeritakse nende asukohad vastavalt puude asukohale, viies raiutavate puude arvu minimaalseks. Samuti tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev metsaalune taimestik. Põhjendamatult suuremahuliste katendite ja haljasalade rajamine ei ole lubatud. Katendite rajamisel soovitatavalt kombineerida suurema ja väiksema koormusega alade katendite tüüpe, kasutada murukivi ja puistematerjale jmt, mis sobituksid keskkonda. Raskete ehitusmasinatega liigelda minimaalselt võimalikult väikesel alal, piirata töömaa. Töömaal (ja väljaspool seda kui on oht nende vigastamiseks) asuvad puud tuleb kaitsta.

Üksikelaamule ja abihoonetele lähemale kui 3 m jääva kõrghaljastuse võib likvideerida.

Hoonetele juurdepääsu tee ja parkimiskohtadele ette jääva kõrghaljastuse võib likvideerida, kui selle säilitamiseks tehtavad kulutused ja insenertehnilised lahendused oleksid ebamõistlikud.

Puurkaevule, rajatavatele trassidele ja kogumismahutile ette jääva kõrghaljastuse võib likvideerida, kui selle säilitamiseks tehtavad kulutused ja insenertehnilised lahendused oleksid ebamõistlikud.

Laululinnu ja Metsalinnu kinnistute jäätmekonteinerid on planeeritud kinnistutele juurdepääsu teede lähedusse.

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda nii jäätmeseadusest kui ka Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Mõju keskkonnale suureneb jäätmeveo tõttu (müra, õhusaaste, koormus tee, vibratsioon), kuid eeldatavalt suhteliselt väikeste koguste tõttu ei osutu see oluliseks. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja. Jäätmeid käsitletakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

4.7 Vertikaalplaneerimine.

Täpne vertikaalplaneerimine koostatakse ehitusprojektide käigus. Võimalusel säilitada võimalikult palju olemasolevat reljeefi ja tulevased hoonete asukohad valida vastavalt arhitektuursele kontseptsioonile, mis väärtustaks ja tooks esile olemasoleva reljeefi mõju ja omapära. Olemasolevat pinda katta täitepinnasega hädavajalikus minimaalses mahu. Kultuurmuru pinda projekteerida minimaalselt ja selle asemel rajada pinnasetüübile sobilikumaid taimekooslusi (kanarbikulised, kõrrelised, metsalilled).

4.8 Tuleohutusnõuded.

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid tuleb koostada järgides nõudeid vastavalt:

- ✓ Siseministri 30.03. 2017. a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Küttesüsteemid tuleb ehitada ja paigaldada vastavalt:

- ✓ EVS 812-3:2018/AC:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“

Ventilatsioonisüsteemid tuleb ehitada ning paigaldada vastavalt:

- ✓ EVS 812-2:2014/AC:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid“

Hoonete projekteerimisel arvestada:

- ✓ Eesti Standard EVS 812-7:2018 “Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- ✓ EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus.

Detailplaneeringus on planeeritavatele üksikelumumaa kinnistutele kantud hoonetusala, mis arvestab tuleohutusnõudeid.

- Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- Hoonetusala vaheline kuja on 8m (kõikidest kinnistu piiridest minimaalselt 4m. Erandiks on laululinnu kinnistul asuv olemasolev alla 20 ruutmeetrise

- ehitusala pindala hoone, mis asub 3m kaugusel kinnistu piirist, kuid rohkem kui 8m kaugusel lähimast hoonest naaberkinnistul
- Tulekustutusvee mahuti peab asuma minimaalselt hoonestuse kahekordse kõrguse kaugusel
- üksiklamu maksimaalne lubatud kõrgus on 9m, abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on 5m
- üksiklamu maksimaalne korruselisus on 2, abihoone maksimaalne korruselisus on 2
- planeeritud üksiklamud ja abihooned kuuluvad tuleohutusklassi TP-3

Päästeauto juurdepääs on lahendatud Laulasmaa-Lohusalu tee kaudu. Vastavalt EVS 812-7:2018 p. 14.1.4 peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5m laiune, kusjuures tee on soovitatav rajada ringsõiduna või peab olema umbtee lõpus ümberpööramise võimalus. Päästetehnikaga peab saama üksiklamute puhul EVS 812-7:2018 p.14.1.3 kohaselt minimaalselt 50m kaugusele hoonest. Arvestades eelnevaid nõudeid ja olemasolevat situatsiooni on Päästetehnika juurdepääsuna arvestatud Lohusalu-Laulasmaa teed, mis jääb orienteeruvalt 50m raadiusesse hoonestusalast.

Tuletõrjevesi saadakse planeeritud tulekustutusvee mahutist 10m³, mis on planeeritud paigaldada Laululinna kinnistu põhjapoolsesse ossa Laulasmaa - Lohusalu teest 11m kaugusele (vt põhijoonis). Mahuti täitmine on lahendatud puurkaevu baasil ajutise tarnetoruga. Vastavalt EVS 812-6:2012 p. 7.2.10 peab tehniliku veevõtukohta tühjenemise korral selle täitmine olema tagatud 72h jooksul. Veevõtukoht peab vastama ülal toodud standardile.

4.9 Servituutide vajaduse määramine.

1. Laululinna ja Metsalinnu kinnistutel on servituudid elektri madalpinge õhuliinile (servituut 2m liini mõttelisest projektsioonist maapinnal) ja
2. Laululinna ja Metsalinnu kinnistutel on servituudid elektri kõrgepinge maakaabelile (servituut 1m kaabli teljest).
3. Metsalinnu kinnistu lõunapoolsesse ossa (Metsalinnu kinnistuga liidetava ajutise kinnistu positsioon 2b alale) on ette nähtud servituudi ala jalgteel avaliku kasutuse tagamiseks isikliku kasutuseõiguse seadmisega valla kasuks.

4.10 Veevarustus.

Laululinna ja Metsalinnu kinnistute veevarustus on tagatud planeeritavast puurkaevust hooldusalaga 10m. Puurkaev on planeeritud mõlemale kinnistule ühine. Puurkaev rajatakse planeeritud tootmismaa kinnistule.

4.11 Reoveekanaliseerimine.

Laululinna ja Metsalinnu kinnistutele on planeeritud sertifitseeritud kogumismahutid 10m³. Kogumismahutite täpsed asukohad selguvad ehitusprojektide käigus.

4.12 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Sademevesi ja pinnasevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul. Pinnas on kaetud õhukese humuskihi ja peale humuskihti lasuvad liivad, millesse imbub

sademevesi ja pinnasevesi väga tõhusalt. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.13 Elektrivarustus.

Laululinna ja Metsalinnu kinnistutel on olemasolev elektriühendus. Laululinna liitumiskilp asub õhuliini postil ja Metsalinnu oma on toodud kinnistu idepiirile kinnistu sees. Liitumiskilpidest hooneteni viiakse maakaabelliinid. Puurkaevu krundi elektrivarustus on planeeritud Laululinna liitumise baasil.

4.14 Tänavavalgustus.

Tänavavalgustust käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud. Krundi siseselt lahendatakse hoonete ja kinnistu välisvalgustus ehitusprojekti staadiumis.

4.15 Telekommunikatsioonivarustus.

Telekommunikatsioonivarustust käesolevas detailplaneeringus ei ole ette nähtud.

4.16 Soojavarustus.

Planeeritavate hoonete soojavarustus lahendatakse ehitusprojektide käigus. Horisontaalsete suurt maa-ala nõudvate maaküttekontuuride paigaldamine ei ole lubatud, kuna see hävitab metsaaluse taimestiku ja võib rikkuda puude kasvutingimusi. Võib paigaldada vertikaalkollektoreid loodust säästval viisil, kuid projekti sobivust peab hindama dendroloog. Kütteallikana võib kasutada tahkekütet kohtkütet (ahi, kamin, pliit), soojuspumpa, tahkekütet lokaalkütet (põrandatorustikuga/radiaatoritega tahkekütet katelt), päikesekollektoreid. Vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 Lisa 1 nõuetele rakendatakse tehnoseadmete müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub II kategooria piirkonnas, kus tööstusmüra sihtväärtus päeval on LpA < 50dB ja öösel LpA < 40dB. Soojuspumba seade tuleb valida piisavalt vaikne, et naaberkinnistutel oleks müranõuded tagatud nii päeval kui öösel. Vajadusel tuleb seadme helitaset alandada reguleerimisega ja ehituslike võtetega (muuta seadme asendit, paigaldada müraneelavad ekraanid pumba ümber jne.). Soojuspumbast väljuv õhuvool tuleb suunata selliselt, et see ei kahjustaks naaberkinnistuid.

4.17 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Planeeritavad hooned peavad vastama energiatõhusus miinimumnõuetele vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a. määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

5 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.

Laululinna ja Metsalinnu kinnistute detailplaneeringus planeeritud kaks üksikelumaa üks tootmismaa ja üks transpordimaa kinnistu ei kahjusta olulisel määral olemasolevat keskkonda. Keskkonda kahjustab vähesel määral planeeritud hoonete ehitus (müra, vibratsioon ja tolm), kuid hilisemas eksploatatsioonis ei kahjusta planeeritud hooned

oluliselt keskkonda. Olemasolevat olukorda halvendab looduse mitmekesisuse säilitamise seisukohast olemasolevate puude ja pinnakattetaimede likvideerimine. Selle vähendamiseks planeeritakse hoonete, teede ja taristu asukohad vastavalt puude asukohale viies raiutavate puude arvu minimaalseks. Samuti tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev metsaalune taimestik. Suuremahuliste katendite ja haljasalade rajamine ei ole lubatud.

Müra suurenemist põhjustab piirkonnas elutegevusega kaasnevad helid (muusika, kodumasinad, inimeste hääled jms) ja suurenev liiklus. Elutegevusega võib kaasneda ka mõningane tolmu teke (näit. transpordivahendid), vibratsioon (näit. kodumasinad, pumbad, transpordivahendid) ja lõhn (näit. toidulõhnad, kasutatavad kütused, remondimaterjalid), kuid eeldatavalt ei ole nendest tulenev mõju suhteliselt väikeste koguste tõttu märkimisväärne. Tänapäevase maakasutuse ja inimtegevuse juures ei ole põhjavee reostust piirkonnas teada. Vaadeldaval alal ega lähipiirkonnas ei asu keskkonnohtlikke ettevõtteid, samuti ei ole teada õhusaasteluba ja jäätmeluba ega keskkonnakompleksluba omavaid ettevõtteid. Soojuse, kiirguse ja lõhna reostuse olulist mõju ei ole ette näha.

Detailplaneeringu realiseerumise järgselt on võimalik, et esineb avariilukordasid, mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk (pinnasereostus, põhjaveereostus, veereostus, tulekahjud jne). Võimalikud avariilukorrad on suhteliselt vähetöenäolised.

Mõningast müra ja vibratsiooni teket esineb prügiveo ja kogumismahutite tühjendamisel, aga väikeste koguste tõttu ei kahjusta see keskkonda oluliselt.

Planeeringuga kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju ei kaasne ja eelhindamine ei ole vajalik.

5.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega.

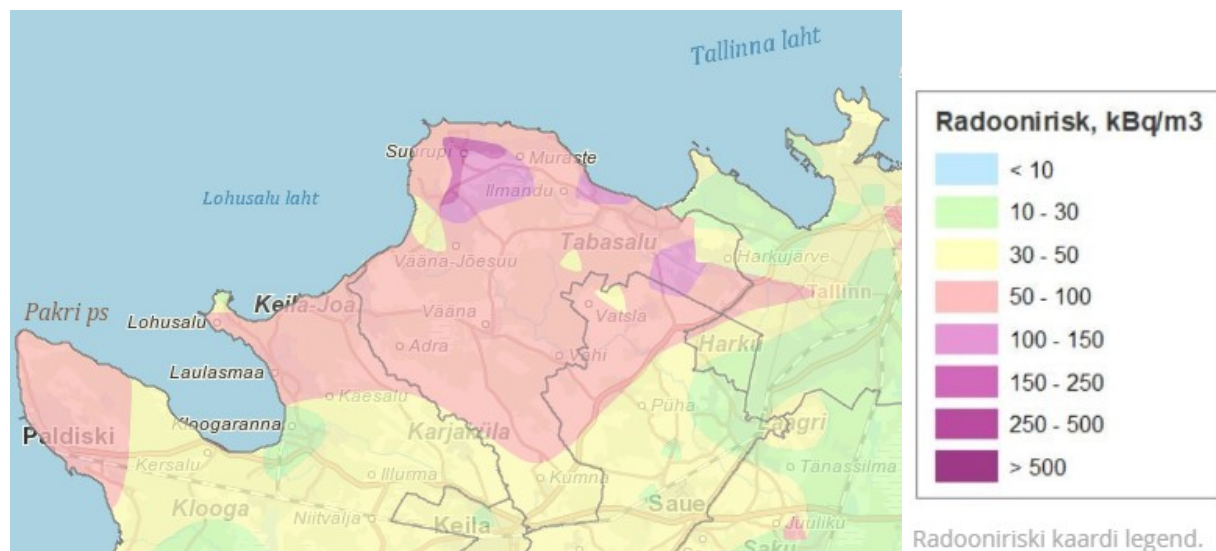
Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Planeeringuga kavandatud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Planeeringualale nähakse ette krundisisene välisvalgustus, mis vähendab kuritegevuse riske.
- Hoone juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, grafiti ja süütamiste riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, grafitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamiste riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

- Planeeringu alal on soovituslik paigaldada videovalve.

5.2 Radooniriski hindamine

Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi andmetel asuvad kinnistud kõrge radoonisisaldusega pinnaste piirkonnas 50-100 kBq/m³. Selleks, et radoonisisaldus majade siseõhus ei ületaks paljudes EL maades tunnustatud viitetaset 200 Bq/m³, ei peaks radoonisisaldus pinnaseõhus ületama 50 kBq/m³. Kõrge radooniriskiga alaks nimetatakse piirkonda kui radoonisisaldus pinnaseõhus on suurem kui 50 kBq/m³.



(Allikas: Eesti Geoloogiateenistus.)

Hoonete projekteerimise käigus on vajalik teha mõõtmised täpsustamiseks pinnase radoonisisaldus. Vastavalt uuringu tulemustele näha ette insenertehnilised lahendused radooni hoonesse tungimise tõkestamiseks.

6 Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Pärast planeeringu kehtestamist teostatakse kinnistute liitmise ja lahutamise protseduurid. Laululinna, Metsalinna ja puurkaevu ja kergliiklustee (transpordimaa) kinnistud on plaanis peale detailplaneeringu kehtestamist kanda maakatastris ja seejärel hoonestada. Muuhulgas on plaanis paigaldada kogumismahuti, rajada vee-, kanalisatsiooni- ja elektriühendused hoonetega. Samuti on plaanis paigaldada tuletõrjervee mahuti ning ehitada juurdepääsuteed.

Vastavalt Transpordiameti (18.01.2022 nr 7.1-2/21/953-4) kooskõlastuse tingimusele tuleb enne mistahes hoonete ehitusloa väljastamist välja ehitada ning Transpordiametile üle anda nõuetekohane ristumiskoht vastavalt Road-Expert OÜ tööle nr 21008 „Laulasmaa küla juurdepääsuteed“.

Piirdeaed on lubatud rajada Laulasmaa-Lohusalu tee poolisel piiril, Laululinna krundi läänepoolisel piiril, alates olemasolevast hoonest kuni Laulasmaa-Lohusalu tee poolse piirini ja alates puurkaevu krundist kuni Laulasmaa-Lohusalu tee poolse piirini.

Pärast kinnistute liitmise ja lahutamise protseduure tuleb Metsalinna kinnistule seada läbipääsu servituut avaliku kasutuse tagamiseks isikliku kasutusõiguse seadmisega valla kasuks.

6.1 Muud vajalikud uuringud.

Laululinnu ja Metsalinnu kinnistute detailplaneeringus muid vajalikke uuringuid ei ole vaja teha.

7 Planeeringu vastavus üldplaneeringule.

Detailplaneering vastab üldplaneeringule.

8 Fotod



Vaade kinnistuid läbivale teele loode suunas (planeeritud puurkaev asub orienteeruvalt parempoolse künka serval).



Vaade kinnistute keskelt Rahuranna tee 6 ja 8 hoonete suunas.

Seletuskirja koostas:

R.Saarniit, S. Metsis

/digitaalselt allkirjastatud/