

OÜ R VALK Arhitektuuribüroo

Vabaõhumuuseumi tee 2a
- 9
Tallinn 13522
Tel/+372 56292826
e-mail:
valk.arh@gmail.com

**POKU-PIKU TEE 1 KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

**HARJU MK, LÄÄNE-HARJU VALD, LOHUSALU KÜLA,
POKU-PIKU TEE 1**

KOOSTAJA: OÜ R. Valk Arhitektuuribüroo
REG 10539154
Vabaõhumuuseumi tee 2a-9,
Tallinn
Reet Valk, vol. arhitekt, tase 7
Ahti Sepsivart, dipl. arhitekt, tase 7

Töö nr. 2245

TELLIJA: Martin Lerch

Tallinn, juuli 2023

OÜ R VALK Arhitektuuribüroo
Reg. nr. 10539154
KMKR EE100537428

A/a:7210101022 0001 603 014
Pank: SEB pank

SISUKORD

1. Üldist

Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeritava ala andmed, sh katastritunnus ja aadress Planeeringu koostamise eesmärk

Kontaktvöönd

2. Põhijoonise lahendus

3. Tehnovõrkude lahendus

4. Keskkonnakaitse abinõud

5. Tuleohutuse osa

7. Radooniohu vältimise osa

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

9. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

10. Planeeringu rakendamise võimalused ehk realiseerimise kava

2. PLANEERINGU LISADE LOETELU

3. GRAAFILINE OSA

1. Situatsiooniskeem

2. Põhijoonis tehnovõrkudega

3. Tugiplaan

SELETUSKIRI

1.Üldist

Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeritava ala andmed, sh katastritunnus ja aadress planeeringus kavandatav eesmärk

Alusdokumendid:

- Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus 01.11.2022 nr 1086. Detailplaneeringu algatamine ja lisa lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
- Olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud.
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- Eesti Standard EVS 812-1:2017 Ehitise tuleohutus.
- Planeerimisseadus

Ehitusprojekt tuleb koostada vastavalt kehtestatud detailplaneeringule ja lisaks:

- Ehitusseadustik

- EVS 932-2017 „Hoone ehitusprojekt“
Majandus- ja taristuminister 02.07.2015 määrusele nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“.
- Projekti vormistamisel on lähtutud majandus- ja taristuministri 05.06.2015.a määrusest nr. 57 Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused.
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutus- nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Majandus- ja taristuminister „Nõuded ehitusprojektile“ on vastu võetud 17.07.2015 ja määruse nr on 97.
- EVS 843:2016 Linnatänavad

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jaotada olemasolev Poku-Piku tee 1 krunt (katastritunnusega 43101:001:2009, elamumaa) kahkes üksikelamu maa (EP) krundiks. Planeeritav ala, suurusega 7031m², paikneb Lohusalu küla keskel, Hüübu tee ja Vahimehe tee vahelisel alal. Juurdepääs maaüksusele on Poku-Piku teelt. Detailplaneeringu algatamisel ei ole uuringute vajadust ette näha. Uuringute vajadus võib ilmnedada detailplaneeringu menetluse käigus.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Keila valla üldplaneeringu ja looduskaitseadusega.

Olemasolev hooned

Põhijoonisel on näidatud Poku-Piku tee kinnistu olemasoleva üksikelamu ja abihoonete olemasolevad asukohad. Üksikelamu tehnilised näitajad vastavalt Ehitisregistrile-ehitisealune pind 195,8m², köetav pind 187,4m², Suletud netopind 187,4m², kõrgus 8,4m, pikkus 22,3m, Laius 12,7m, maapealsete korruste arv 2, maht 715m³.

Tegemist on viilkatusega hoonega, katus on kaetud plekiga, fassaad kaetud krohvi ja puitlaudisega. Olemasoleva väike kuur Poku-Piku tee 1 kinnistul, mis jääb hoonestusalast välja, tõstetakse ümber hoonestusala sisse, et tagada tuleohutuskaja.

Kontaktvöönd

Planeeritav ala paikneb detailplaneeringu kohustusega alal ja väikeelamumaal vastavalt Keila valla ülplaneeringule.

Planeeritava ala ümber paikneva maa sihtostarve on valdavalt elamumaa, maatulundusmaa, transpordimaa.

Naaberkiinnistud: Nõlva tee 13 (transpordimaa 5%, elamumaa 95%, 2270m²); Nõlva tee 10 (transpordimaa 5%, elamumaa, 3009m²); Hüübu tee 18 (elamumaa 100%, 8477m²); Hüübu tee 20 (maatulundusmaa 100%, 20090m²); Poku-Piku tee (transpordimaa 100%, 415m²).

Läheduses paiknevad ka mõned ärimaa ja tootmismaa krundid. Esma (ärimaa 100%); Ranniku tee 7 (ärimaa 100%); Ranniku tee 9 (tootmismaa 100%); Reovee puhasti (tootmismaa 100%); Jaagupi (tootmismaa 100%).

Krundi lähistel asub park-mets, koos mänguplatsidega- Ringmängu (üldkasutatav maa 100%). Lisaks Lohusalu tee 104 (sotsiaalmaa 100%).

Ca 1 km kaugusele Poku-Piku tee 1 kinnistust jääb Lohusalu sadam.

Elamumaa kruntide suurused on varieeruvad nt. Hüübu tee 22//Vana Palmi (elamumaa 100%, 553m²); Lohusalu tee 130 (elamumaa 100%, 20503m²).

Elamute suurused on samuti varieeruvad nt. Hüübu tee 22//Vana Palmi üksikelamu-ehitisealune pind 33m²; Lohusalu tee 124 üksikelamu-ehitisealune pind 461,5m², kõrgus 10,1m; Miku tee 6 üksikelamu-ehitisealune pind 118,7m², kõrgus 8m.

Poku-Piku tee 1 katastriüksus detailplaneering on kooskõlas ümbritsevaga ning ei kahjusta väljakujunenud keskkonda.

2. Põhijoonise lahendus

Põhijoonisel esitatud näitajad:

POS. NR 1

Poku-Piku tee 1

Krundi suurus	4031m²
Ehitisealune pind kokku	400m²
Max hoone ehitisealune pind	250m² elamu/ 150m² abihoone
Max korruselisus	2 elamu/1 abihoone
Max kõrgus	9m elamu/6m abihoone
Hoonete max lubatud arv krundil	1 elamu/3 abihoonet
Maa sihtotstarve	E 100, 100% elamumaa, üksikelamu maa EP
Tulepüsivuse klass	TP-3
Parkimiskohtade arv	2

POS. NR 2

Poku-Piku tee 2

Krundi suurus	3000m²
Ehitisealune pind kokku	400m²
Max hoone ehitisealune pind	250m² elamu/ 150m² abihoone
Max korruselisus	2 elamu/1 abihoone
Max kõrgus	9m elamu/6m abihoone
Hoonete max lubatud arv krundil	1 elamu/3 abihoonet
Maa sihtotstarve	E 100, 100% elamumaa, üksikelamu maa EP
Tulepüsivuse klass	TP-3
Parkimiskohtade arv	2

Arhitektuurinõuded:

- Katusekalle 20-50°
- Välisviimistlus materjalid: ümbruskonda sobivad naturaalsed materjalid
- Vältida naturaalseid materjale imiteerivaid materjale

- Hoonestusviis lahtine

Uus hoonestus peab jääma määratud hoonestusala sisse. Uue hoonestuse arhitektuur peab sobituda ümbruses väljakujunenud stiiliga.

Piirdeaia kujundamise nõuded

Kruntide eespiiril lubatud puitlipp aed. max. kõrgus 1,5m. Puitlipp aed peab sobima kokku hoonete arhitektuuriga. Naaberkinnistute vahel lubatud võrkaed kombineeritud hekiga max kõrgus 1,5m.

Mitte rajada läbipaistmatuid piirdeaedu.

Liikluskorralduse, parkimise põhimõtted

Planeeritavale alale pääseb olemasolevalt Poku-Piku (Tee161, nr 2951610) kruusakattega teelt. Poku-Piku 1 krundil on olemasolev sissepääsutee ning 2 parkimiskohta. Poku-Piku tee 2 krundile tuleb rajada sissepääsutee Poku-Piku teelt (Tee161, nr 2951610), kavandatav parkimiskohtade arv on 2.

Poku-Piku tee 1 krundi kagu nurka on ette nähtud sissepääsutee servituudivajadusega ala Poku-Piku tee 2 krundi omaniku kasuks.

Ette näha sissepääsutee servituudi vajadusega ala Poku-Piku tee ja Poku-Piku tee 1 ja 2 omaniku kasuks Hüübu tee 18 krundi edela nurgast.

3.Tehnovõrkude lahendus

Elekter

Krundil on Elektrilevi liitumiskilp. Tuleb rajada lisaks teine liitumiskilp planeeritava Poku-Piku tee 2 kinnistu tarbeks. Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi tehnilisteletingimustele nr 417219, kp 27.07.2022. Elektriliitumispunkti ja elektritrasside ümber servituudivajadusega ala 1m mõlemale poole trassi telge võrguvaldaja kasuks. Trasside reaalne väljaehitamine toimub, kui Poku-Piku tee 2 kinnistu hakkab realselt liituma.

Võimalusel kasutada lisaks alternatiivseid elektritootmisvõimalusi nt. päikesepaneelid.

Sadevesi

Sademeveed hajutatakse kinnistute piires haljasalale. Välistada vee valgumine naaberkinnistutele.

Vesi-kanalisatsioon

Planeeritav ala on varustatud olemasoleva veetrassiga.

Olemasolev vee liitumispunkt Mäe tänava ja Hüübu tee ristis jääb kehtima, sellest edasi kulgeb planeeritavale alale olemasolev De32 PE veetrass, mis kuulub eraomanikule. Käesolev detailplaneering näeb ette Poku-Piku tee 2 varustamise veega eravaldues olemasoleva veetrassi kaudu, millelt nähakse ette ühenduspunkt (eraldi arvestiga) tänavamaal, Poku Piku tee 2 kinnistu piirist ca 1m kaugusel.

Kinnistute ehitusprojektide koostamise käigus täpsustatakse vee-kanalistasiooni projekterija poolt Poku-Piku tee ja Hüübu tee veetrassi võimalikud rõhukaod (kuni olemasoleva liitumispunktini) ja selgitatakse välja vajadus olemasoleva veetoru asendamise nt 110mm toruga. Tuleb tagada veevarustuse liitumine planeeritava Poku-Piku tee 2 kinnistu tarbeks.

Veetrass rajatakse vastavalt Lahevesi AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele, mis väljastatakse, kui kinnistu hakkab realselt liituma.

Planeeringuala elamukruntide kanalisatsioon lahendatakse lokaalse kohtkäitlusrajatise baasil eraldi projektiga, vastavalt kehtivatele seadustele ja normidele.

Veetrasside ümber servituudivajadusega ala 2m mõlemale poole trassi telge, võrguvaldaja kasuks.

Sidevarustus

Planeeritav ala on varustatud sidetrassiga. Planeeritava Poku-Piku tee 2 kinnistu liitumiseks sidevarustusega tellida Telia Eesti AS-lt tehnilised tingimused enne reaalset liitumist. Vastavalt olukorrale luua sideühendus kas mobiilsidena või trassiga. Abihoonetele näha ette perspektiivseks liitumiseks eraldi sidekanalisatsiooni sisestus. Sidetrasside ümber servituudivajadusega ala 1m mõlemale poole trassi telge.

Soojavarustus

Soojavarustust on lahendatud lokaalse küttena. Soovituslik on taastuenergia kasutamine. Hoonete soojavarustuse tagamiseks on otstarbekas kasutada õhk-vesi või maakütte tüüpi soojuspumpa.

Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis.

4. Keskkonnakaitse abinõud

Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt. Ehitusele ette jäävate puude raiel tuleb lähtuda Lääne-Harju vallas kehtivast raielubade väljastamise korrast (Lääne-Harju Vallavolikogu 26.05.2020 määrus nr 6 „Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas“) Vajadusel tuleb tellida dendroloogiline hinnang. Ehitustööde ajal tuleb kaitsta säilitatavat kõrghaljastust, sh tuleb vältida juurte ja tüvede kahjustamist, juurte läheduses teha kaevetöid käsitsi. Olemasolevatele ja säilitatavatele puudele tuleb luua soodsad kasvutingimused ja nende kaitse, et tagada mitmekesise ja esteetiliselt väärtusliku looduskeskkonna säilimine.

Jäätmete käitlus toimub vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Tagada tuleb jäätmete liigiti kogumine arvestades jäätmete omadusi ja neile määratud käitlusnõudeid. Mahutitele peab olema võimaldatud vaba ja takistusteta juurdepääs. Jäätmemahutitele näha ehitusprojektis ette võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid mahuti ja selle asukoha suhtes. Jäätmemahutite asukoht määratakse ehitusprojekti asendiplaanil.

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

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojektis esitatakse jäätmete hinnanguline kogus ja liigitus vastavalt kehtivale jäätmenimistule, pinnasetööde mahud, selgitused jäätmete liigiti kogumiseks ehitusplatsil ja jäätmete käitlemistoiimingud ja -kohad.

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkiinnistu maapinnast.

5. Tuleohutuse osa

Planeeritava hoonestuse tuleohutuse tagamisel peab lähtuma siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“; Tuleohutuse täpsustatud seletuskiri koostatakse vastavalt tegelikult kavandavatele hoonetele järgmises projekteerimise staadiumis.

Planeeritaval alal tuletõrjevesi saadakse läheduses olevast hüdrantist, mis asub Mäe tänaval, planeeringu alast ca 190m kaugusel.

Tulekustutuseks vajalik vooluhulk on 20 l/s, arvestuslik tulekahju kestus on 3h.

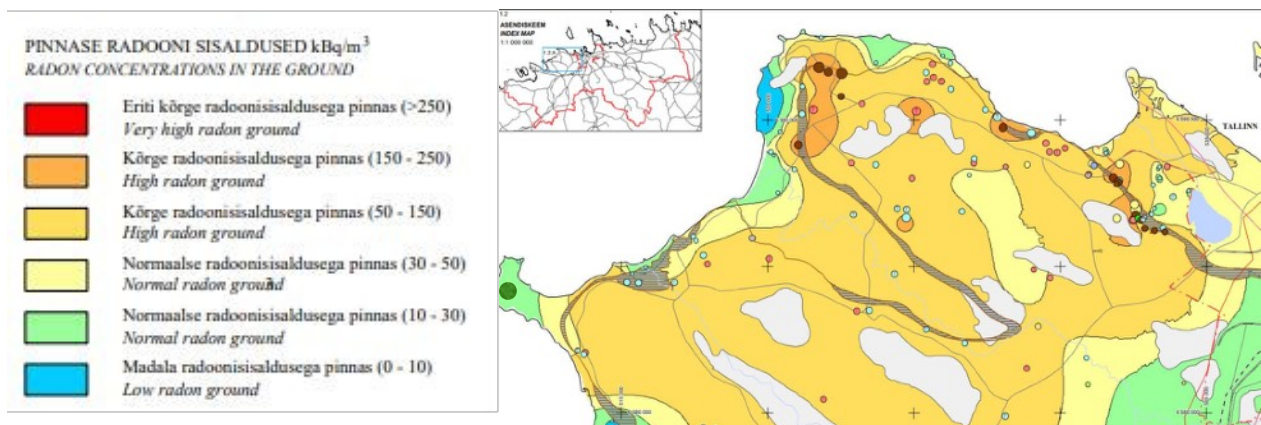
Hoonete tulepüsivuse klass on TP-3.

Hoone põlemiskoormus on alla 600 MJ/m².

Projekti tuleohutuseosa koostamiseks vajalikud õigusaktid:

- Tuleohutuse seadus 05.05.2010
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutus- nõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.
- Majandus- ja taristuministri määrus 17.07.2015 nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Standardiseeria EVS 812

7. Radooniohu vältimise osa



- Planeeritav ala, Poku-Piku tee 1 ligikaudne asukoht

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele normaalse (30-50 kBq/m³) radoonisisaldusega pinnase alal. Vajadusel teha kontrollmõõdistus.

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib radiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu.

Radooniriski vähendamise kaitsemeetmed:

Ruumide tuulutus. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem. Tuulutage ka ruume, kus tihti ei viibita (näiteks kelder), et radoon sinna kontsentreeruda ei saaks.

Ruumid hoida tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse.

Hoiduda suitsetamisest, sest nii saab vältida radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele.

Paigaldada ventilatsioonisüsteem, mis tekitab hoonesse väikese ülerõhu. Lisaks sellele, et õhk vahetub kiiremini, tekitab väike ülerõhk ka olukorra, kus radoon ei saa nii intensiivselt hoonesse tungida. Ülerõhu tekitamisel peab olema kindlasti ventilatsioonisüsteem, mis ühelt poolt puhub õhku sisse, ent samas imeb teistest ruumidest õhu välja. Muidu võib ülerõhk tekitada seinade hallitust.

Korrastada ventilatsioonisüsteem, puhastada lõõrid ning torud.

Vaadata üle põranda konstruktsioon. Sulgeda kõik nähtavad augud ja praod, näiteks maja alt tulevate torude või juhtmete ümbrused. Samuti on head radooni sisse laskjad sein ja põranda vahelised praod. Ohtlikud võivad olla vihmavee kollektorid garaazides ja abiruumides, kui seal viibitakse tihti või on sellised ruumid ühendatud elu- või töökoha ruumidega. Hermeetiliseks tuleks muuta ka pistikupesad ning muud avaused seintes, sest radoon võib maapinnast liikuda poorsesse seinamaterjali.

Eesti projekteerimisnormides (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 kBq/m³.

8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire - koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

9. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

10. Planeeringu rakendamise võimalused ehk realiseerimise kava

- Katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
 - planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel;
- planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine sellel maaüksusel.

Seletuskirja koostas Ahti Sepsivart, diplomeeritud arhitekt tase 7

Vastutav spetsialist Reet Valk, volitatud arhitekt tase 7