

Tellija:

Lääne-Harju vald

Rae tn 38,

Paldiski linn 76806

Tel: 679 0600

info@laaneharju.ee

Huvitatud isik

OÜ Elidor elektritööd

Võsa 1,

76101 Vasalemma,

Lääne-Harju vald, Harju maakond

elidorelektritood@gmail.com, tel 5051742

Koostaja:

Sala Terrena OÜ

Liiva tee 2, 75303 Lagedi

Rae vald,

info@salaterrena.ee, tel 5110394

PIHLAKA JA AASA KATASTRI- ÜKSUSTE DETAILPLANEERING

PLAN ID119554

Koostamise kuupäev **2024/09/04**

Vastuvõetud:

Kehtestatud:

PLAN ID 119554

SISUKORD

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED	5
1.1	Planeeringu koostamise eesmärk	5
1.2	Keila valla üldplaneering.....	5
1.3	Menetluses olev Lääne-Harju valla üldplaneering	6
2	OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1	Planeeritava ala kontaktvöönd	7
2.2	Planeeringuala	8
2.2.1	Maaomand planeeritaval alal	8
2.2.2	Maa-ala üldine iseloomustus.....	8
2.2.3	Tehnovõrgud ja kitsendused.....	8
2.2.4	Teed.....	9
2.2.5	Hooned.....	9
2.2.6	Haljastus.....	9
3	PLANEERIMISETTEPANEK.....	9
3.1	Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded.....	9
3.2	Teed ja parkimine.....	9
3.3	Vesi ja kanalisatsioon.....	10
3.3.1	Veevarustus	10
3.3.2	Reoveekanaliseatsioon	11
3.3.3	Sademeveekanaliseatsioon	11
3.4	Tuletõrjevee varustus ja tuleohutus.....	12
3.5	Küte.....	12
3.6	Elekter	13
3.7	Telekommunikatsioon	13
3.8	Servituutide vajadus	14
3.9	Vertikaalplaneerimine	14
3.10	Põhjavee kaitse.....	14
3.11	Kaevetööd	15
3.12	Müra	15
3.13	Radoon.....	15
3.14	Haljastus ja heakord	15

SALA TERRENA OÜ

3.15	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus.....	16
3.16	Jäätmemajandus.....	16
3.17	Kuritegevuse ennetamine.....	16
3.18	Avariiolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendus	16
4	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED	17

JOONISED

1	Situatsiooniskeem	skeem
2	Kontaktvöönd	skeem
3	Tugiplaan	M 1:500
4	Põhijoonis	M 1:500
5	Tehnovõrkude koondplaan	M 1:1000
6	Lisad	

1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeritavad kinnistud Pihlaka ja Aasa (katastritunnused: 29501:007:0693 ja 29501:007:0695) asuvad Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Valkse külas.

1.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on ehitusõiguse seadmine äri- ja tootmishoone rajamiseks olemasolevale maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule, määrata hoonestustingimused, lahendada juurdepääs, tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid, dokumendid ja uuringud:

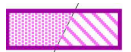
1. Lääne-Harju Vallavalitsuse 20.06.2023 korraldus nr 450
2. Keila valla üldplaneering, kehtestatud 13.10.2005 vallavolikogu otsusega nr 259/1005;
3. Lääne-Harju valla üldplaneering, algatatud 25.09.2018 (menetluses);
4. Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2024-2035;
5. Väljaotsa, Settebasseini, 8 Tallinn-Paldiski tee L2 ja nendega külgneva riigimaa AT030326084 nimega Nõmmetirtsu detailplaneering (kehtestatud 25.09.2018, osaliselt kehtiv);
6. Väljaotsa ja Settebasseini kinnistute ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 07.07.2020, kehtiv);
7. Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

1.2 Keila valla üldplaneering

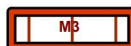
Detailplaneeringu koostamise eesmärk ei ole vastuolus Keila valla üldplaneeringuga.



VÄÄRTUSLIK HARITAV MAA (viljelusväärtusega üle 40 hp)



KOMPAKTSE HOONESTUSEGA ALA / KEHTESTATUD JA ALGATATUD
DETAILPLANEERINGUTEGA ALA (seisuga 2003, väljaspool tihehoonestusala)



MUNITSIPAALOMANDISSE TAOTLETAV MAA



Skeem 1. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu põhijoonisest (<https://laaneharju.ee/keila-valla-uldplaneering?inheritRedirect=true>)

1.3 Menetluses olev Lääne-Harju valla üldplaneering

Menetletava Lääne-Harju valla üldplaneeringuga on planeeritava ala lähialale kavandatud valdavalt äri- ja tootmismaa ning äri- ja tootmismaa ala laiendamine planeeritava ala ulatuses on sobilik.



Leppemärgid

- Elamu maa-ala
- Korterelamu maa-ala
- Ühiskondliku hoone maa-ala
- Äri maa-ala
- Tootmise maa-ala
- Kohaliku kaitse aluse metsa maa-ala
- Haljasala ja parkmetsa maa-ala
- Puhke maa-ala
- Looduslik haljasmaa
- Planeeritav jalg- ja jalgrattatee

Skeem 2. Väljavõte menetluses olevast Lääne-Harju valla üldplaneeringu eelnõust (allikas: <https://laaneharju.ee/uldplaneering>)

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 Planeeritava ala kontaktvöönd

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Valkse külas.

Ümberkaudsetel aladel on nii elamu-, tootmis-, üldkasutatavat-, transpordi- kui maa-
tulundusmaad.

Juurdepääs planeeritavale alale nähakse ette Karjaküla teelt (kõrvalmaantee nr 11194),
transpordimaa sihtotstarbega avalikult kasutatava tee kinnistutelt:

- Väljaotsa tee L1 (tunnus: 43101:001:1707);
- Väljaotsa tee L2 (tunnus: 43101:001:1708);
- Väljaotsa tee L3 (tunnus: 43101:001:1049).

Lisaks on ligipääsuteede alale alale algatatud Joosti 1-5, Kadarbiku, Saariku, Pähklimetsa,
Viksi, Aasa, Sarapuu detailplaneering (Plan ID 2479), mille menetlus on seisuga
06.09.2022 lõpetatud.

Lähialale on algatatud veel ka järgmised detailplaneeringud:

- Tulju detailplaneering (Plan ID: 115292), eesmärk: maaüksuse jagamine neljaks
krundiks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude
lahendamine, keskkonnanõuetele abinõude ning vajalike kitsenduste määramine,
staatus: menetluses;
- Harju KEKi Paldiski mnt 35a ja Keki tn 1b kinnistutele ning osaliselt Keki tänava ja
T8 Tallinn-Paldiski maantee kinnistute detailplaneering (Plan ID: 33207), eesmärk:
kergliiklustee kruntide moodustamine, nende maakasutustingimuste ja ehitusõiguse
määramine, olemasoleva sõiduautode parkla laiendamine 104 koha võrra, staatus:
kehtiv (kehtestatud: 26.08.2014)



Skeem 3. Kontaktvööndi skeem (detailplaneeringute info ja alusplaan: Maa-ameti X-GIS portaali planeeringute rakendus)

Tegemist on järjest tiheneva äri ja tootmismaa piirkonnaga Keila linna lähialal.

2.2 Planeeringuala

Detailplaneeringuga planeeritav ala koosneb kahest 100% maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistust. Kinnistu nimi: Pihlaka, tunnus: 29501:007:0693, registriosa: 8549502 ja Aasa, tunnus: 29501:007:0695, registriosa: 8549702. Kinnistute kogupindala on 5987 m², millest looduslik rohumaa 4206m², metsamaa 579 m² ja muu maa 1202 m².

2.2.1 Maaomand planeeritav alal

Planeeritav kinnistu on eraomandis.

2.2.2 Maa-ala üldine iseloomustus

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Valkse külas Keila linna lähisel. Lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

2.2.3 Tehnovõrgud ja kitsendused

Pihlaka kinnistul tehnovõrgud ja kitsendused puuduvad.

Aasa kinnistul asuvad kitsendused:

- Valkse kraavi (maaparandussüsteemi eesvool kuni 10 km²) veekaitsevöönd ja eesvoolu kaitsevöönd
- Maaparandussüsteemi maa-ala

Väljaotsa tee L1 teemaal on rajatud hüdrant, kuulub AS-ile Valdek (Foto 1).



Foto 1 Väljaotsa tee L1 teemaal asuvad tuletõrjeveesüsteemid, mis kuuluvad AS-ile Valdek

2.2.4 Teed

Juurdepääs planeeritavale alale saab alguse Karjaküla teelt (kõrvalmaantee nr 11194), ning kulgeb läbi järgmiste kinnistute:

- Väljaotsa tee L1 (tunnus: 43101:001:1707);
- Väljaotsa tee L2 (tunnus: 43101:001:1708);
- Väljaotsa tee L3 (tunnus: 43101:001:1049).

Nimetatud kinnistud on 100% transpordimaa sihtotstarbega.

2.2.5 Hooned

Planeeritaval kinnistul puudub hoonestus.

2.2.6 Haljastus

Planeeritaval alal on kõrghaljastus, millest enamik on kavas likvideerida.

3 PLANEERIMISETTEPANEK

Planeeringu koostamise eesmärk on katastriüksuste sihtotstarbe muutmine, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkudelahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

3.1 Alale ehitiste rajamiseks esitatavad nõuded

- Hoone rajamiseks tuleb koostada nõuetekohane ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba kohalikust omavalitsusest.
- Hoonetele esitatavad nõuded:
- Maksimaalne krundi täisehitusprotsent 35%
- Maksimaalne hoone ehitisealune pind 1050 m²
- Hoonestusviis – lahtine
- Lubatud hoonete arv krundil–kuni üks äri- ja tootmisotstarbelist hoonet
- Lubatud korruselisus – kuni 2 korrust
- Lubatud põhihoone maksimaalne kõrgus –kuni 8 m
- Katuseharja suund – soovitatavalt teega paralleelselt või risti
- Lubatud katusekalded 0-25°.
- Välisviimistlusmaterjalid – arvestada olemasoleva, piirkonda sobiva, hoonestusega, mitte kasutada plekist ja plastikust fassaadikatet. Hoonete värv valida piirkonna olemasoleva hoonestusega harmoneeruv.
- Lubatud väikseim tulepüsivusklass – TP2, tulepüsivusklassi täpsustada hoonete projekteerimise käigus.
- Parkimine lahendada omal krundil vastavalt kasutusotstarbele.
- Jäätmete kogumine näha ette krundi territooriumil.
- Piirdeaiaid – Lubatud on võrkpiire ja/või võrkpiire koos hekiga, lähtuda naaberkinnistutega harmoneeruvatest lahendusest. Piirdeaed rajada kinnistu piirile.
- Valgustus paigutada hoone fassaadidele, valgustus ei tohi tekitada valgusräigust.
- Arvestada maaparandusehitiste eesvoolude kaitsevööndi piirangutega tulenevalt maaparandusseaduse § 48 lõikest 2.

3.2 Teed ja parkimine

Ligipääsuks kasutada rajatavat avaliku kasutusega teed, läbi kinnistute Väljaotsa tee L1 (tunnus: 43101:001:1707), Väljaotsa tee L2 (tunnus: 43101:001:1708) ja Väljaotsa tee L3 (tunnus: 43101:001:1049).

SALA TERRENA OÜ

Planeeringus on ühe korruse suletud brutopind võrdsustatud hoonestusaluse pinnaga, kokku kavandatakse 2 korrust.

Parkimine lahendada omal krundil vastavalt EVS 843:2016 nõuetele, lähtudes hoone kasutusotstarbest, parkimiskohtade arv täpsustada ehitusloa menetluse käigus.

3.3 Vesi ja kanalisatsioon

Ühisveevärgiga on planeeritavatel kruntidel võimalik liituda vastavalt kohaliku veevarustuse ettevõtte AS Keila Vesi tehnilistele tingimustele nr 270723-1. Vastavalt tehnilistele tingimustele on vajalik DP koostamisega teha arvutused rajamisel oleva vee- ja kanalitorude piisavuse kohta, alates ühenduspunktidest Geoloogide tn 1 juures, võttes seejuures arvesse Väljaotsa tee 1 ja 4 planeeritud vajadused. Vajadusel näha ette hetkel rajamisel olevate torustike asendamine (nt läbimõõdu suurendamisega). Kui eelnev on piisav, siis piirkonna ühendamine Keila linna ÜVK-ga on võimalik Väljaotsa tee L1 kaudu. Nimetatud ÜVK trassid on hetkel rajamisel vastavalt AS Keila Vesi ja AS Valdek vahelise ÜVK-ga liitumise ja seonduva ÜVK trasside arendamise liitumislepinguga. Trassid antakse peale nende nõuetekohast valmimist üle AS Keila Vesi omandisse. Täpsemad liitumistingimused (sh liitumistasud jms) täpsustatakse hiljem.

3.3.1 Veevarustus

Detailplaneeringu alal hetkel veevarustus puudub.

Kavandatava kaheäri- ja tootmishoone perspektiivne prognoositav keskmine veetarbimine ööpäevas on kokku 2,0 m³/d. Maksimaalse tunni tarbimine on 1,4 m³/h.

Vastavalt Väljaotsa ja Settebasseini kinnistute ja lähiala detailplaneeringule oli planeeritavate kruntide keskmine arvestuslik veekogus kokku 24 m³/d. Koos Pihlaka ja Aasa kruntidega on keskmine veetarbimine kokku 26 m³/d. Olemasolev ühise veevarustuse torustik De63 mm on vastavalt arvutustele antud veekoguse läbilaskmiseks piisava läbimõõduga.

Vastavalt AS Keila Vesi tehnilistele tingimustele:

- Ühisveevärgi ühenduspunkt näha ette enne üleminekut 63>32, koordinaatidega 6575957.571;523103.535;
- Pihlaka ning Aasa liitumispunktid näha ette avalikult kasutataval maa-alal, 0,5-1 m väljaspool kinnistupiiri.

Olemasoleva veetorustikuga De 63 mm ühendada planeeritav ühisveevärgi torustik Väljaotsa tee L1 kinnistul. Planeeringuala kruntideni rajada ühisveevärgi torustik piki Väljaotsa tee L2 ja Väljaotsa tee L3 transpordimaa kinnistut. Pihlaka ning Aasa kruntide liitumispunktid rajada avalikult kasutataval maale, kuni 1 m väljaspool kinnistupiiri.

AS Keila Vesi tehniliste tingimuste alusel on OÜ ENTEC Eesti teostanud veetrasside projekteerimise (Töö nr 1470/23), mis on kooskõlas varasemate projektidega. Veetrassid on kantud põhijoonisele (M 1:500) ja tehnovõrkude koondplaanile (M 1:1000).

3.3.2 Reoveekanalisisatsioon

Detailplaneeringu alal hetkel reoveekanalisisatsioon puudub.

Kavandatava kahe äri- ja tootmishoone perspektiivne prognoositav keskmine reoveekogus ööpäevas on kokku 2,0 m³/d. Maksimaalse tunni reoveekogus on 1,4 m³/h.

Vastavalt Väljaotsa ja Settebasseini kinnistute ja lähiala detailplaneeringule oli planeeritava kruntide keskmine arvestuslik reoveekogus kokku 24 m³/d. Koos Pihlaka ja Aasa kruntidega on keskmine reoveekogus kokku 26 m³/d. Olemasolev ühiskanalisisatsiooni survetorustik De90 mm on vastavalt arvutustele antud reoveekoguse läbilaskmiseks piisava läbimõõduga.

Vastavalt AS Keila Vesi tehnilistele tingimustele on võimalik ühiskanalisisatsiooni ühenduspunkt olemasoleval survetorustikul dn90PE, ligikaudsete koordinaatidega 6575957.106;523104.185.

Olemasoleva reovee survetorustikuga De 90 mm ühendada planeeritav ühiskanalisisatsiooni survetorustik Väljaotsa tee L1 kinnistul. Planeeringuala kruntideni rajada ühiskanalisisatsiooni survetorustik piki Väljaotsa tee L2 ja Väljaotsa tee L3 transpordimaa kinnistut. Pihlaka ning Aasa kruntide ühine liitumispunkt rajada avalikult kasutataval maale, kuni 1 m väljaspool kinnistupiiri. Pihlaka kinnistule on planeeritud kruntide reoveepumpla kujaga 10 m. Alternatiivina võib rajada kummmalegi krundile eraldi reoveepumpla.

AS Keila Vesi tehniliste tingimuste alusel on OÜ ENTEC Eesti teostanud kanalisatsiooni võrgu projekteerimise (Töö nr1470/23), mis on kooskõlas varasemate projektidega. Veetrassid on kantud põhijoonisele (M 1:500) ja tehnovõrkude koondplaanile (M 1:1000).

3.3.3 Sademeveekanalisisatsioon

DP ala läheduses puuduvad AS-le Keila Vesi kuuluvad sademevee eelvoolu rajatised.

Planeeringuala maksimaalne sademeveekogus katustelt ja parklatest on kokku ca 95 l/s.

Rajatavate hoonete katuselt ning parklatest kogutavad sademeveed juhtida läbi õli-, bensiini-, liivapüüduuri enne nende juhtimist Valkse kraavi.

Arvestada maaparandusehitiste eesvoolude kaitsevööndi piirangutega tulenevalt maaparandusseaduse § 48 lõikest 2.

Kinnistu haljasaladele kogunevad sademeveed immutatakse haljasaladel.

Kinnistul peab olema füüsiliselt välistatud mõõtmata vee ning sademe-, pinna- ja pinnasevee sattumine ühiskanalisisatsiooni. Olemasolevad ja planeeritavad tuletõrjevee- ja kastmisveesüsteemid peavad on füüsiliselt ja ruumiliselt ühisveevärgi ja -kanalisatsioonisüsteemidest lahutatud.

AS Keila Vesi tehniliste tingimuste alusel on OÜ ENTEC Eesti teostanud iseoolse sademeveetorustiku projekteerimise (Töö nr 1470/23), mis on kooskõlas varasemate projektidega, lahendus on kantud põhijoonisele (M 1:500) ja tehnovõrkude koondplaanile (M 1:1000).

Joonistel on näidatud sademevee küvettide ja torustike põhimõttelised asukohad. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus.

3.4 Tuletõrjevee varustus ja tuleohutus

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on siseministri 30 märtsi 2017. a määrus nr 17, "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded". Tuletõrjeveevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus, Osa 6: Tuletõrje veevarustus ja Eesti standard EVS 812-4:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 4: Tööstus- ja laohoonete ning garaažide tuleohutus.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad krundile 1 ja 2 planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt VI kasutusviisi hooneteks. Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8 m ja lubatud on kaks korrust. Tegevuse järgi kuuluvad hooned eeldatavalt 1. Tuleohuklassi ja vastavad II tulekaitsetasemele (ehitistes peavad olema tulekustutid ja tulekahjusignalisatsioon).

Vastavalt standardi *EVS 812-4:2018* tabelile 1 peab 1. tuleohuklassi kahekorruseliste hoonete tulepüsivusklass olema TP2. II tulekaitsetaseme korral on 1. tuleohuklassi kuuluva 2 korruselise hoone tuletõkkesektsiooni piirpindalaga kuni 3000 m².

Vastavalt standardi *EVS 812-6:2012+A1+A2* tabelile 2 on 1. tuleohuklassi ja tuletõkkesektsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 3000 m², vajalik tuletõrjeveehulk välistulekustutuseks 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 2 h.

AS Keila Vesi tehniliste tingimuste kohaselt ei ole AS-il Keila Vesi võimalik antud piirkonda tuletõrjevett ühisveevärgi baasil pakkuda. OÜ ENTEC Eesti teostanud tuletõrjeveetrasside projekteerimise (Töö nr 1470/23), mis on kooskõlas varasemate projektidega. Antud piirkonna tuletõrjevési on lahendatud alternatiivselt AS Keila Vesi (ÜVK teenuse osutamiseks ja võrgustiku opereerimiseks omandi üle andmisega) ühisveevärgile. Antud DP piirkonna tuletõrjevee rajatiste omanik on aktsiaselts VALDEK.

AS Valdek tingimused tuletõrje vee kasutamiseks on järgmised:

1. Huvitatud isik ehitab ise oma kuludega trassid.
2. Taotleb liitumised ja kõik trassidega seotud ehitusload, kasutusload ise.
3. Ehituse käigus tekitatud vigastused/rikked (nt.hüdrandile, kulgevatele trassidele...) parandab ja taastab huvitatud isik oma kulude ja kirjadega.
4. Kõik kaevetöödega tehtavad tööd asfaldi lõikus jm. pinnase väljakaevet peab huvitatud isik taastama ehitusele eelnenu seisundisse peale tööde lõppu.
5. AS Valdek ei võta endale vastutust tehnovõrkude jm kommunikatsioonide kulgemise eest, mida ei ole kantud tehnovõrkude koondplaanile või mida ei ole näidatud geoalustel (vanad sidekaablid, elektrikaablid jne).
6. Tööde teostamisest palume teavitada AS Valdek esindajat e-kirja teel.

Veetrassid ja tuletõrje veevõtulahendus on kantud põhijoonisele (M 1:500) ja tehnovõrkude koondplaanile (m 1:1000).

Väljaotsa tee L1 teemaal on rajatud tuletõrjeveehüdrant (Foto1).

3.5 Küte

Küte lahendada lokaalselt. Kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kiviüsi.

Horisontaalset maaküttesüsteemi mitte kavandada planeeritud krundi ruumivähesuse tõttu.

SALA TERRENA OÜ

Edasise projekteerimise käigus võib kaaluda vertikaalse maaküttesüsteemi rajamist, kuid see peab vastama järgmistele nõuetele:

1. Taotleda soojuspuuraukude rajamiseks vajalikud tehnilised tingimused ja soojuspuuraukude rajamise luba.
2. Maasoojussüsteemi projekteerimisel tuleb tagada kõrghaljastusele piisav ala krundil vastavalt käesolevas detailplaneeringus sätestatud haljastuse rajamise nõuetele.
3. Vältida tuleb maasoojussüsteemide rajamisest üksteisele või seda mõjutavale objektile liiga lähedale, samuti kinnistu piirile, et ära hoida maasoojussüsteemide omavaheline koosmõju või mõju taimestikule (maasoojussüsteemi torustiku rajamine võib kahjustada puu juuri ning maasoojuse tootmine muudab maapinna soojusrežiimi jahedamaks ja lühendab kasvuperioodi).
4. Maasoojussüsteem peab asuma:
 - vähemalt 2 m kinnistu piirist;
 - säilitatava või kavandatava puu, täiskasvanult saavutatava liigiomase võraulatuse vertikaalprojektsioonist 2 m.

Õhksoojuspumpade kasutamisel mitte paigutada väliseid agregate hoone tee poolsele esifassaadile ja selle äärde (või tuleb tagada selle varjestamine), eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusele.

Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

3.6 Elekter

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 456144.

Detailplaneeringu ala toide nähakse ette olemasoleva alajaama Merioja:(Saue) baasil. Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri F1 mastist 14 (Väljaotsa tee 15 kinnistu) nähakse ette uutele objektidele välja 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeeritakse kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbid planeeritakse tarbijate kruntide piiridele teealasse. Elektritoide liitumiskilbist objektini rajatakse maakaabliga. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Detailplaneeringuga on määratud ka väljaspool planeeringuala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Servituudi alad täpsustada tegelike kaablite rajamisel teostusjoonise baasil.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

3.7 Telekommunikatsioon

Side lahendatakse õhu kaudu levivate lahendustega vastavalt valitud teenusepakkuja tingimustele.

3.8 Servituutide vajadus

Servituutide vajadus on kirjeldatud allolevas tabelis:

Servituudid		
Positsiooni number ja/või aadress	kü nr	servituudi vajadus
POS 1	29501:007:0693	1. Seada ligipääsuservituut POS 2 ning kinnistute nr 29501:007:0692 ja nr 29501:007:0694 kasuks 2. Seada servituudid POS 2 teenindavatele tehnorajatistele tehnorajatiste kujade ulatuses POS 2 kasuks*
POS 2	29501:007:0695	1. Seada ligipääsuservituut kinnistute nr 29501:007:0692 ja nr 29501:007:0694 kasuks*
Väljaotsa tee 17	43101.001:0428	1. Seada servituudid tehnorajatistele tehnorajatiste kujade kinnistule jäävas ulatuses tehnorajatiste valdaja ja tarbija kasuks*
Väljaotsa tee 15	43101:001:0429	1. Seada servituudid tehnorajatistele tehnorajatiste kujade kinnistule jäävas ulatuses tehnorajatiste valdaja ja tarbija kasuks*
Veeru	29501:007:0057	1. Seada servituudid tehnorajatistele tehnorajatiste kujade kinnistule jäävas ulatuses tehnorajatiste valdaja ja tarbija kasuks*
Väljaotsa tee L2	43101:001:1708	1. Seada servituudid tehnorajatistele tehnorajatiste kujade kinnistule jäävas ulatuses tehnorajatiste valdaja kasuks*
Väljaotsa tee L3	43101:001:1049	1. Seada servituudid tehnorajatistele tehnorajatiste kujade kinnistule jäävas ulatuses tehnorajatiste valdaja kasuks*

*Servituutide alad täpsustada teostusjooniste baasil

3.9 Vertikaalplaneerimine

Sademevesi immutada omal krundil. Tagada vee äravool hoonete ja rajatiste vundamentidelt vertikaalplaneerimisega. Vajadusel rajada sademeveedrenaaž ja vihmapeenrad. Drenaaž ja vihmapeenrad projekteerida hoone või haljastusprojekti koosseisus. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkinnistutele.

Detailplaneeringu ala läheduses ei ole AS-ile Keila Vesi kuuluvaid sademevee eelvoolu rajatisi.

Sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.

Sademevee kanalisatsiooni täpsemad lahendused on toodud peatükis Sademeveekanaliseerimine.

3.10 Põhjavee kaitse

Kuna planeeringuala paikneb kaitsemata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega alal on ette nähtud meetmed põhjavee kaitsmiseks:

põhjavee kaitsmise eesmärgil ei rajata alale uusi puurkaeve ega lokaalset kanalisatsiooni; vee- ja kanalisatsiooni taristu rajatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil; kanalisatsiooni juhitavad reoveed ei tohi ületada reovee näitajate piirväärtusi;

tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

3.11 Kaevetööd

Teadaolevalt ei asu planeeringualal ja selle läheduses arheoloogiamälestisi. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) tuleb arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstulekul tööd katkestada, jätta leid leiukohta ja teatada sellest Muinsuskaitseametile.

3.12 Mära



Skeem 4. Väljavõtte Maa-ameti mürakaardilt Pihlaka ja Aasa kinnistul

Maa-ameti mürakaardi andmetel jääb planeeringualal päevane liiklusrära tase 50-54 dB piiresse ja öine liiklusrära tase on 40-44 dB.

Mürarohke tegevuste korral tuleb tagada müra piirnorme ületava müra levimise takistamine naaberkinnistutele. Meetmed tuleb välja töötada vastavalt kavandatava tegevuse iseloomule, vajadusel kasutada müra summutavaid konstruktsioone ja materjale.

Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Välispiirete materjalide ja konstruktsioonide lahenduste kasutamisel arvestada heliisolatsiooni indeksiks 35.

3.13 Radoon

Eesti pinnase radooniriski kaardi kohaselt jääb Valkse küla kõrge radooniriskiga piirkonda, mistõttu tuleb radooni hoonesse sattumise vältimiseks lähtuda projekteerimisel standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodud nõuetest. Tagada lisaks nõuetekohasele ventilatsioonile, tarindite radoonikindlad lahendused so hermeetilised esimese korruse tarindid (radoonitõkked) ja alt ventileeritav betoonpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon (radoonikaevud).

3.14 Haljastus ja heakord

Planeeringuga on kavandatud väljaspool ehituse, platside ja teede ala kõrghaljastuse säilitamine ja uue kõrghaljastuse rajamine.

3.15 Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus

Planeeringuga muudetakse Pihlaka ja Aasa maatulundusmaa sihtotstarve tootmismaaiks ning määratakse ehitustingimused kahe tootmishoone ehitamiseks.

Arvestades maaüksuste paiknemist Paldiski maantee ja Karjaküla teede vahelisel alal ning et vahetus läheduses asub Väljaotsa tee 17 (katastritunnus 43101:001:0428) tootmismaa sihtotstarbega katastriüksus, on selline tegevus piirkonda sobiv.

Tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja kuna planeeritaval alal ei leidu looduskaitselisi piiranguid, siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine. Lääne-Harju Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne planeeringuga kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktide 8, 9 ja 12 kohaselt planeeringumenetluse käigus. Detailplaneeringu algatamisel täiendavate uuringute vajadus puudub.

Aasa katastriüksusele ulatuvad maaparandussüsteemi eesvoolu kitsendused. Kitsenduste alale hoonestust ei kavandata. Kraavi serva kavandatakse haljastus.

Planeeringu teostumisel avaldub tõenäoliselt positiivne sotsiaalmajanduslik mõju ettevõtlusele, luues uusi võimalusi ettevõtluse arenguks ja töökohtade loomiseks.

3.16 Jäätmemajandus

Prügi kogumine nähakse ette omal krundil. Kinnistu värava lähedusse paigaldada sorteeritud jäätmete konteinerid, tugevdatud alusel. Jäätmekäitlus lahendada vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

3.17 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendada järgmisi meetmeid:

- tagada uste ja akende lukustamisvõimalus;
- hoida ala hooldatuna;
- paigaldada liikumisanduri ja turvaautomaatikaga välisvalgustus;
- piirata ala piirdeaedadega;
- kujundada selge ja piiritletud juurdepääs hoonele.

3.18 Avariolukorrad ja nende vältimise meetmed või nende korral käitumise lahendus

- põhjavee kaitse tagatakse ÜVK põhiste vee ja kanalisatsioonilahenduste kasutamisega, ei kaevata uusi puurkaeve ega käidelda reovett lokaalselt. Põhjavee kaitsmise tagamise meetmed on toodud peatükis „Põhjavee kaitse“;
- avariolukordade vältimiseks ehitusperioodil peab töövõtja järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariolukordi. Töövõtja vastutab keskkonnakaitsete nõuete tagamise eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal;
- ehitamise perioodil tuleb tagada liikluse ohutus, vajadusel paigaldada ajutised liikluskorraldusvahendid;
- tehnovõrkude avarii korral võtta ühendust tehnovõrgu valdajaga;
- tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspaignaldisega. Tuleohu vältimise meetmed on toodud peatükis „Tuleohutus“;

- tagada müranormtasemed, vastavad meetmed on toodud peatükis „Müra“;
- tagada radooniohutus, vastavad meetmed on toodud peatükis „Radoon“;
- tagada jäätmekäitluse nõuded, mis on toodud peatükis „Jäätmemajandus“;
- detailplaneeringuga planeeritavatest tegevustest lähtudes ei ole ette näha keskkonnalubade ega välisõhu saasteloa taotlemise vajadust;
- kuritegevuse ennetamiseks vajalikud meetmed on kirjeldatud peatükis „Kuritegevuse ennetamine“.

4 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD KOKKULEPPED

Planeeringu elluviimiseks on vajalik:

1. seada vajalikud servituudid;
2. taotleda taristu (elekter, teed, vee- ja kanalisatsiooni trassid, sademevee drenaaž jne) tehnilised tingimused ja koostada vajalikud projektid (võib koostada ka sama projekti eriosadena) koos lisa uuringutega (vajadusel);
3. kooskõlastatud tehnovõrkude projektide alusel taotleda ehitusload;
4. ehitada välja taristu;
5. taotleda valminud taristuobjektidele kasutusload;
6. koostada hoonete ja haljastuse projektid (võib koostada ka sama projekti eriosadena), taotleda ehitusload ning ehitada eelnimetatud dokumentidest lähtuvalt hooned ja rajada haljastus;
7. taotleda valminud hoonetele kasutusload vastavalt kehtivale ehitusseadustikule (vastu võetud 11.02.2015).
8. kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergiasaamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada planeeritavate kinnistute aadressid.