



Duograaf OÜ
Raiesmiku 10, Saue
tel. 564 3889
EEP004666

TÖÖ: 2304

TELLIJA: Eraisik

**VINTSE KÜLA, KIVIRANNIKU KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

Projektijuht

Mari Kallas
tel.5643889
kallas.mari@gmail.com

Aprill 2024

SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)	3
1.1 Planeeringu koostamise alused	3
1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid	3
1.2.1 Õigusaktid	3
1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud	4
1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal	4
1.2.4 Kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud kavad	4
1.2.5 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud.....	4
2. OLEMASOLEV OLUKORD	4
3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID (KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS NING PLANEERITAVA SOBIVUS ALALE).....	5
4. PLANEERINGUS KAVANDATU.....	5
4.1 Vastavus üldplaneeringule	5
4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutustingimused	6
4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele	6
4.4 Keskkonnakaitse.....	6
4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi	6
4.4.2 Haljastuse ja heakord.....	7
4.4.3 Jäätmekäitlus	7
4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus.....	7
4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	7
4.7 Tuleohutusnõuded.....	7
4.8 Elamu soojavarustus	8
5. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED.....	8
5.1 Elektrivarustus	9

JOONISED

Asendiskeem leht 01	
Tugiplaan leht 02	M 1:1000
Detailplaneeringu põhijoonis leht 03	M 1:500
Detailplaneeringu põhijoonis leht 04	M 1:1000

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED (LÄHTEDOKUMENDID)

1.1 Planeeringu koostamise alused

Planeerimisseadus

Kinnistu omaniku Sven Veisalu taotlus detailplaneeringu algatamiseks Vintse külas Kiviranniku katastriüksusel (katastritunnus 56201:001:0015) detailplaneeringu algatamiseks.

Lääne-Harju Vallavalitsuse 12. 09.2022 korraldus nr 621 „Detailplaneeringu algatamine.“

Lääne-Harju Vallavalitsuse 12.09.2022 korralduse nr 621 lisa „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“

Detailplaneeringu koostamise korraldamise HALDUSLEPING nr 6-1/146-1 14.sept.2023

1.2 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.2.1 Õigusaktid

- Ehitusseadustik
- Veeseadus
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“
- Majandus- ja taristuministri 05. juuni 2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019. a. määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“
- Keskkonnaministri 08.11.2019. a määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrust nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri
- Sotsiaalministri 04. märts 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 843:2016 Linnatänavad

- Sotsiaalministri 04. märts 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

1.2.2 Liigilt üldisemad planeeringud

Padise valla üldplaneering

1.2.3 Detailplaneeringud, mis kehtivad planeeringu alal

Kehtivad planeeringud puuduvad

1.2.4 Kohaliku omavalitsuse poolt kehtestatud kavad

Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026

1.2.5 Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetilised tööd on teostatud RPG Insenerid OÜ poolt jaanuaris 2023, töö nr G-2023-1

2. OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav ala, Kiviranniku katastriüksus paikneb Vintse külas Kibru tee ja Alliklepa L2 tee vahel. Kibru tee ei ole ranna äärsetest kruntidest üldjuhul eraldatud v.a kaks tee krunti 56201:001:0628 ja 56201:001:0629.

Planeeritav maa-ala paikneb Padise valla üldplaneeringu põhijoonisel elamuehituse reservmaa juhtotstarbega alal. Planeeritava maaüksuse suurus on 7,51 ha, sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Maaüksuse mere poolses osas asub Kibru tee, millele on sõlmitud vastavalt kinnistusraamatule kasutusõigus Lääne-Harju valla kasuks - tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus teemaa avalikuks kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks.

Teiselt poolt piirab maaüksust munitsipaalomandis olev Alliklepa tee L2.

Krundi merepoolses osas on alustatud ehitustegevusega, ehitusjärgus hoone kaugus merest on ca 112 meetrit.

Krunti läbib elektri õhuliin, millele on sõlmitud Isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

Kiviranniku katastriüksus piirneb kagu poolt Mereääre (katastritunnus 56201:001:0623), Rannametsa (56201:001:0625), Rannavaate (56201:001:0441), Sinilille (56201:001:0442), Nurmenuku (56201:001:0443), Vesiroosi (56201:001:0444), Allika (56201:001:0445), Vaikuse (56201:001:0448), Põdrasarve (56201:001:0449), edelast Alliklepa tee L2 (56201:001:0858), loodest Kaido (56201:001:1391), ja Käo (56201:001:1400) katastriüksustega. Kirde suunal paralleelselt kalda joonega läbib Kiviranniku katastriüksust Kibru tee.

Maaüksuse lähinaabruses on rajatud üksikuid hooneid.

Piirangud detailplaneeringu alal

Läänemere ranna veekaitse vöönd „Veeseadus“ § 118 lg 2- 20 meetrit

Läänemere piiranguvöönd „Looduskaitseseadus“ §37 lg 1 – 200 m

Mererannal ehituskeeluvöönd „Looduskaitseseadus“ §38 lg 1 – 100 m

Kallasrada „Keskkonnaseadustiku üldosa seadus“ § 38 lg 2 – 10 meetrit

Krundil asuv puurkaevu hooldusala vastavalt „Veeseadusele“ raadiusega 10 meetrit

Olemasoleva madalpinge õhuliini kaitsevöönd 2+2 meetrit (Majandus ja taristuministri määrus nr.73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“).

Piirangualad on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel

Tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus Lääne-Harju valla kasuks Kibru teemaa avalikuks kasutamiseks ja teehoiu korraldamiseks, vastavalt 14.11.2019.a sõlmitud notariaalse lepingu punktidele 2.1. kuni 2.6. ja lepingu lisaks nr 2 olevale plaanile.

3. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRGID (KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS NING PLANEERITAVA SOBIVUS ALALE)

Planeeritava ala kontaktvööndina on arvestatud planeeritava maaüksuse lähiümbrust, kus asuvad mõned elamud kui ka suvilad. Detailplaneeringuga kavandatud hoonestus sobib ümbruskonnas välja kujunenud hajusa hoonestusstruktuuriga. Detailplaneeringuga moodustatud üks elamumaa krunt on looduslikult ja logistiliselt sobivas kohas. Krundile on võimalik rajada nii suvekodu kui ka püsiv elamispaik.

4. PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on katastriüksuse jagamine elamumaa ja maatulundusmaa krundiks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitsete abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

Detailplaneeringuga jagatakse maaüksus kaheks krundiks. Kruntide suuruseks on planeeritud 15000 m² (elamumaa) ja 60084 m² (maatulundusmaa). Mere poolsele krundile on planeeritud juurdepääs Kibru teelt ja teisele krundile on juurdepääs Alliklepa teelt.

Planeeritava maa-ala suuruseks on 7,51 ha.

4.1 Vastavus üldplaneeringule

Planeeritav maa-ala paikneb Padise valla üldplaneeringu põhijoonisel elamuehituse reservmaa juhtotstarbega alal. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

4.2 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutustingimused

Kruntide ehitusõigused ja kasutustingimused on antud põhijoonise tabelis. Elamumaa kruntidele on lubatud üks elamu ja kuni 6 abihoonet, elamu korruselisus võib olla kuni 2 korrust (kõrgus maapinnast kuni 11 m) ja abihoonel üks (kõrgus maapinnast 8 m).

4.3 Olulisemad arhitektuurinõuded hoonetele

Krundile võib rajada kahe maapealse korrusega elamu, kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast kuni 11 m ja kuni 6 abihoonet kõrgusega ümbritsevast planeeritud maapinnast 8 m;

Fassaadi viimistlusmaterjal: on lubatud kasutada naturaalseid materjale puitu, kivi, krohvi, keelatud on kasutada hoonete viimistluses immiteerivaid materjale.

Lubatud katusetüüp: kalle 15 – 45°

Elamu ja abihooned peavad moodustama krundil ühtse terviku.

Keelatud on kuni 20 m² ja alla 5 m kõrgete ehitiste paigutamine väljapoole planeeringus ette nähtud krundi hoonestusala;

Krundi piirde

Krundi piirde kõrgus kuni 1,5 m. Piirde lahendada hoone ehitusprojektis - nii asukoht kui piirdeaia materjal (piirdeaed peab moodustama hoonega ühtse terviku). Soovituslik on rajada piire vaid õuealale. Läbipaistvus minimaalselt 20%. Piire peab jääma Kibru teest vähemalt 15 meetri kaugusele krundi poole, Kibru teest mere poole mingisugust piiret rajada ei ole lubatud.

4.4 Keskkonnakaitse

Planeeringuga ette nähtud elamu krundi rajamine ei kuulu olulise keskkonnamõjuga tegevuste hulka.

Lääne-Harju Vallavalitsus leiab detailplaneeringu algatamise korralduses, et detailplaneering on üldplaneeringu kohane ja ei ole tarvis algatada KSH-d, kuna planeeritava alal ei leidu looduskaitselisi piiranguid, siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine.

Lääne-Harju Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne planeeringuga kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju, sest nimetatud planeeringu puhul ei ületata keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta elamu ja abihoonete püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju.

4.4.1 Vertikaalplaneerimine ja sadevesi

Krundisisesele nähakse ette sadevete immutamine pinnasesse. Hoonete ja teede projekteerimisel tuleb tagada, et sadeveed ei valguks naaberkruntidele. Sadevett ei tohi immutada puurkaevu hooldusalale.

4.4.2 Haljastuse ja heakord

Planeeritava alal kasvab suuremas osas mets ning täiendavat haljastust ei ole ette nähtud.

Pärast ehitustööde lõpetamist krunt heakorrastatakse ja haljastatakse.

4.4.3 Jäätmekäitlus

Tekkivad jäätmed kogutakse konteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde, arvestusega, et prügiveoauto pääseks konteinereid tühjendama. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Jäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejaga sõlmitud lepingutele.

Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

4.5 Liikluskorralduse põhimõtted, sh parkimiskohtade vajadus

Juurdepääs planeeritavale elamumaa krundile on avalikult kasutatavalt Kibru teelt. Elamukrundi parkimiskohtade arv on vastavalt EVS 843:2016 3 autot.

4.6 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Detailplaneering on koostatud inimsõbraliku miljööga keskkonnatingimuste loomist ja säilitamist silmas pidades, mis vastab EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine

Kuritegevuse ennetamiseks rakendatud meetmed

- Krundi piiramine aiaga ja väravate lukustamine.
- Hoonete vahelise ala valgustamine pimedal ajal

4.7 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuetena arvestada

Tuleohutusseadus

Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“

Siseministri 18.02.2021.a. määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

ja kehtivaid standardeid:

EVS 812-6:2012+A1+A2 - Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus

EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad, tuleohutusnõuded

Krundile planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on TP3, hoonete kasutusviis I.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja sujuvaks tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema naaberkruntide hooned eraldatud üksteisest minimaalselt 8 m laiuste tuleohutuskujadega ja see on detailplaneeringuga tagatud.

Detailplaneeringu maa-alale ei ole esialgselt tuletõrjerveevõtu kohta planeeritud sest Siseministri 18.02.2021.a. määrus nr 10 § 6 (5¹) seadistab, et *Ehitise veevõtukohtana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:*

2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;

Planeeritava maaüksuse lähinaabrid on Käo mü loodes, millel asuv hoone on 46 meetri kaugusel Kiviranniku planeeritavast hoonestusalast ja kirdes asuva Mereääre krunt on hoonestamata.

Tuletõrje veevõtukohta vajadus hinnatakse iga planeeringuala hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Juhul, kui nõuetekohased kujad ja hoonetevahelised kaugused näevad ette tuletõrjerveevõtukohta rajamise, peab selle rajamise lahendama ehitusprojekti mahus.

4.8 Elamu soojavarustus

Planeeritava elamu küte on planeeritud keskkonnale sõbralike küttesüsteemide kasutamisega. Eelistada võiks maasoojuspumpa või õhk-vesi küttesüsteemi, kuid tuleb arvestada, et hoone fassaadile paigutatavad soojuspumpade välimoodulid ei häiriks müraga naaberelamuid ja nende õuealaid.

Elamusse võib projekteerida lisaks ka kamina või ahjukütte.

5. TEHNOVÕRKUDE PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

Vastavalt Lääne-Harju Vallavalitsuse 12.09.2023 korralduse nr 621 lisa Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks p. 5.6.4 ja 5.6.5 on veevarustus lahendatud suurkaevuga ja kanalisatsioon on lahendatud kohtkäitlusrajatise baasil.

Pos.1 veevarustus on planeeritud olemasolevast kaevust.

Kanalisatsioon on lahendatud elamukrundil biopuhastiga. Looduskaitseaduse § 38 lg 5 p.8 järgi ehituskeeld ei laiene tehnovõrgule ja -rajatistele, seega on pos.1 krundi biopuhasti planeeritud krundi merepoolsesse ossa, sest veeseaduse § 127 lg 1 kohaselt ei ole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde (sanitaarkaitsealal ja) hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit (sanitaarkaitseala või) hooldusala välispiirist.

Omapuhasti paigutamisel planeeritud krundile on arvestatud Keskkonnaministri 31.07.2019 määrust nr.31 „Kanaliseerimisega seotud ehitamise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ § 5. Omapuhasti rajamise nõuded

(1) Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

1) selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral;

Isikliku majapidamise omapuhasti paigaldamiseks on vaja esitada ehitusteatis ja teatise juurde lisada informatsioon:

- Põhjavee kaitstuse kohta, (määruse nr 61 § 8 nõuete täitmiseks info)
- põhjavee liikumissuuna ja maapinna absoluutkõrguste kohta; (määruse nr 31 § 5 lg 1 p 4)
- põhjavee aastaringse kõrgustaseme ning pinnavee esinemise osas krundil; (määrus nr 61 § 8 lg 3)
- maapinnale lähimate aluspõhja kivimite paiknemissügavuse kohta; (määrus nr 61 § 8 lg 3)
- reoveekäitlussüsteemi kirjeldus, näiteks toote infoleht; (määruse nr 61 § 8 nõuete täitmiseks info ehk puhasti tüüp)
- tarbitava vee koguse ja vee tarbimise hooajalisuse kohta; (VeeS § 188 lg 1 p 6 – kas on vaja veeluba; samuti kas on põhjendatud biopuhasti paigaldamine üldse, nt hooajalise kasutuse puhul ei ole võibolla mõtet üldse puhastiga lahendada).

Planeeringu alal biopuhastitega kanalisatsiooni lahendamisel on arvestatud keskkonnaministri määruse nr 61 § 8 lõige lg 1 tingimustega. *Kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi veeseaduse § 3 lõike 4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada järgmistes kogustes, arvestades veeseaduse § 124 lõigetes 3, 4 ja 6 sätestatud erisusi: p.4 kuni **10 m³** ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.*

Elamukrundi veevajadus on ca 0,8 m³ ööpäevas ning reovee hulk 0,8 m³.

5.1 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud olemasoleva Elektrilevi OÜ liitumiskilbist. Kilbist kuni hooneteni on planeeritud madalpinge kaabel.

Seletuskirja koostas

Mari Kallas
/allkirjastatud digitaalselt/

