



Tuulna külas Kõrgemäe mets 2 katastriüksuse detailplaneering

Töö nr 22004303

Tallinn 2022-2023

Evely Ehrpas

Planeerija/ projektijuht

evely@hendrikson.ee

Jaanus Aavik

Koordinaator

jaanus@hendrikson.ee

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176295)

Planeeringu tellija:

Lääne-Harju Vallavalitsus



HENDRIKSON & KO

Raekoja plats 8
51004 Tartu
tel +372 740 9800

Maakri 29
10145 Tallinn
tel +372 617 7690

Hendrikson & Ko
www.hendrikson.ee
hendrikson@hendrikson.ee

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI.....	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	7
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE.....	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	8
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	8
3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS	8
4. KEILA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	9
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	10
5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	10
5.2. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.....	11
5.3. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED.....	12
5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMIS-KORRALDUS	12
5.5. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED	13
5.5.1. VERTIKAALPLANEERIMINE	13
5.5.2. VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS.....	13
5.5.3. ELEKTRIVARUSTUS.....	13
5.5.4. SIDEVARUSTUS.....	13
5.5.5. VÄLISVALGUSTUS	15
5.5.6. KÜTTELAHENDUS	15
5.5.7. TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE	15
5.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
5.7. KESKKONNATINGIMUSED	16
5.7.1. JÄÄTMED	17
5.7.2. PÕHJAVESI	17
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED	18
C – LISAD	19
D – JOONISED.....	21
E – KOOSKÕLASTUSED	23

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud 10.06.2022;
2. Lääne-Harju Vallavalitsuse 20.09.2022 korraldus nr 968 detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade koostamise osas;
3. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta, 03.10.2022;
4. Ettepanekud detailplaneeringule, Mall Illius, 14.10.2022;
5. Detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping, 15.10.2022;
6. Väljavõte ajalehest Lääne-Harju Valla Leht, 18.10.2022;
7. Väljavõte ajalehest Harju Elu, 28.10.2022;
8. Ants Raja kiri 03.11.2022.



B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 20.09.2022 korraldus nr 968 *Detailplaneeringu algamine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Keila valla üldplaneering* (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005. a otsusega nr 259/1005);
- Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrus nr 16 *Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030 kinnitamine*;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*;
- *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri* (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11);
- *Jäätmeseadus* (vastu võetud 28.01.2004);
- *Tuleohutuse seadus* (vastu võetud 05.05.2010);
- siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- *Planeerimisseadus* (jõustumine 01.07.2015);
- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (koostas 19.05.2022.aastal G.E.Point OÜ, töö nr 22-G163). Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on *Kõrgemäe mets 2* katastriüksuse jagamine elamu- ja transpordimaadeks, kavandatavatele kruntidele ehitusõiguse andmine eramute ja abihoonete rajamiseks, planeeringuala heakorrastuse, tehnovõrkudega varustatuse ning liikluslahenduse andmine.

Planeeringuala moodustab:

- *Kõrgemäe mets 2* katastriüksus suurusega 6,34 ha, katastritunnus 29501:007:3470, sihtotstarve 100% maatulundusmaa .

Planeeringuala suurus on ligikaudu 6,34 ha.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Keila valla üldplaneeringuga*.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

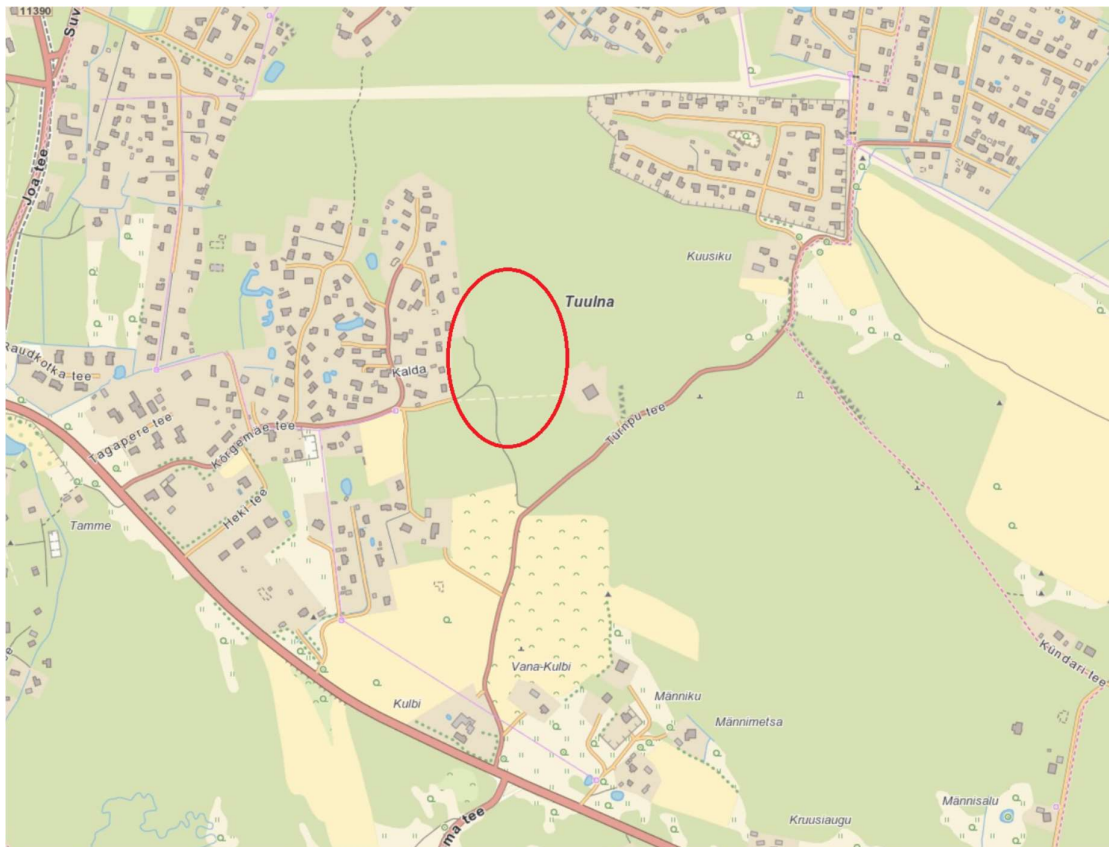
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Harjumaal Lääne-Harju vallas Tuulna külas põhimaanteest 8 *Tallinn - Paldiski* ca 600 m kaugusel läänes. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on ca 3 m laiuselt kruuskatteliselt 2953220 *Kõrgemäe teelt* ning ca 3 m laiuselt pinnasteelt 2953270 mahasõiduga 2953280 *Türnpu teelt*.

Ehitisregistri andmete alusel on planeeringuala hoonestamata.

Planeeritavat ala läbib ida-lääne suunaliselt alla 1kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on koridoris laiusega 4 m.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2- *Tugiplaan*.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (seisuga 02.11.2022). Planeeringuala on markeritud punase kontuuriga.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala on valdavas osas kaetud metsaga. Maapind tõuseb suunaga põhjast lõunasse, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 25,27 m kuni 27,24 m.

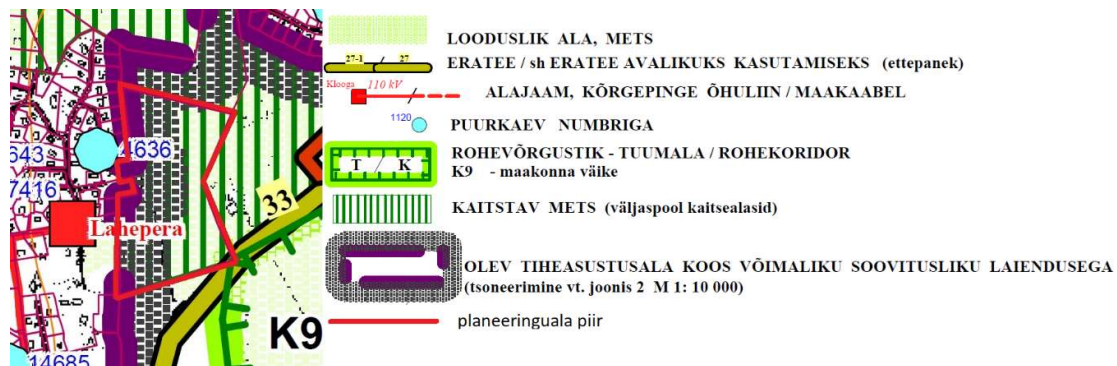
Planeeringualast läände jääb suvilapiirkond, alast kirdesse väikeeramutega elurajoon. Olemasolevad hooned on 1-2- korruselised, kruntidel paiknevad enamasti 1 eramu ja kuni 2 abihoonet.

Planeeringuga on *Kõrgemäe mets 2* katastriüksus jagatud 7ks elamukrundiks ja 1ks transpordimaa krundiks. Elamukruntidele on lubatud rajada 1 kuni 2-korruseline põhihoone ja kuni 2 1-korruselise abihoonet.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatu lähipiirkonda sobilik.

4. KEILA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Planeeringuala paikneb kehtiva *Keila valla üldplaneeringu* (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005) kohaselt hajaasustusalal *kaitstava metsa alal*.



Skeem 2. Väljavõte *Keila valla üldplaneeringu* kaardist, kus planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Vastavalt kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ptk-le 2. ASULATE TSONEERIMINE, 2.1. LAHEPERE LAHE ÄÄRNE ALA (Kersalu, Kloogaranna, Tuulna ja osaliselt Illurma külad ning Laulasmaa ja Lohusalu külad):

Tsoneerimisel on arvestatud kehtestatud ja algatatud detailplaneeringutega. Kogu piirkonna rannikuala, v.a. Kloogaranna küla läänepoolne osa ja Lohusalu poolsaare tipp on maakonnaplaneeringu järgi rohevõrgustiku tuumalaks. Selle tõttu on määratud piirangud kõrghaljastuse säilitamise osas.

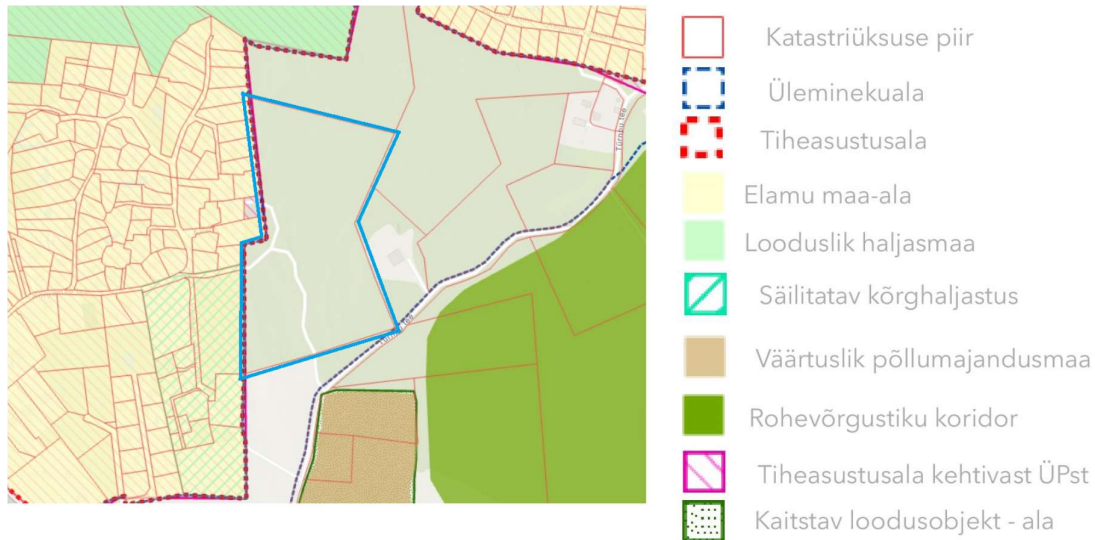
Üldplaneeringu ettepanekud:

- aiandus- ja suvilaühistute maa-alasid Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest sisemaa suunas on käsitletud perspektiivse väikeelamumaana;
- Kloogaranna suvilate maa-ala on käsitletud põhiliselt hooajaliselt kasutatavate väikeelamute maana, kuhu pereelamute rajamine on võimalik; säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus >75%;
- kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel on säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus >75%.

Üldplaneering määrab uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse elamukrundi minimaalseks suuruseks 3000 m².

Planeeringuga on *Kõrgemäe mets 2* katastriüksusele planeeritud elamukrundid, mille suurused jäävad vahemikku 5787 m² kuni 9965 m², hoonestusalad on planeeritud kuni 25% ulatuses planeeritud krundi pindalast ning paigutatud planeeritud sõidutee poolsele küljele. Plan. elamukruntidele on lubatud rajada kokku kuni 450 m² ehitisealuse pinnaga hooneid, mis tähendab, et valdav osa krundi pindalast jääb puutumata ning kaetuks metsaga.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Keila valla üldplaneeringuga*.



Skeem 3. Väljavõtte koostatavast *Lääne-Harju valla üldplaneeringu* kaardist, kus planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga (väljavõtte kuupäevaga 27.10.2022).

Lääne-Harju valla koostatava üldplaneeringu kohaselt on tihehoonestusalaga külgnevatel hajaasustatud aladel (üleminekualal) soovitatud katastriüksuse minimaalseks suuruseks 0,5 ha, et ei tekiks tiheasustusalade laialivalgumist ning oleks säilitatud hajaasustusele iseloomulikud elemendid.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostatava *Lääne-Harju valla üldplaneeringuga*.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringulahendusega on ette nähtud *Kõrgemäe mets 2* katastriüksuse piiri, suuruse ja sihtotstarbe muutmine. Planeeringuga on katastriüksus jagatud 7ks elamumaa ning 1ks transpordimaa krundiks.

Tabel 1. Planeeritud kruntide andmed

Plan. krundi pos nr	Plan. krundi suurus, m ²	Plan. krundi maakasutuse sihtotstarve
Krunt pos 1	8783	EP 100%
Krunt pos 2	8141	EP 100%
Krunt pos 3	7329	EP 100%
Krunt pos 4	9965	EP 100%
Krunt pos 5	9598	EP 100%

Krunt pos 6	5719	EP 100%
Krunt pos 7	5760	EP 100%
Krunt pos 8	8090	LT 100%

EP- üksikelumumaa, mis on kavandatud ühele perele/leibkonnale;
LT- tee ja tänava maa.

5.2.KAVANDATAV EHTUSÕIGUS

Kruntidele pos 1-7 on antud ehitusõigus 1 üksikelamu ja kuni 2 abihoone ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 450 m² ja suletud brutopinnaga kokku kuni 900 m². Põhihoone kõrguseks on ette nähtud kuni 8 m (kuni 2-korruseline) plan. maapinnast, abihoonete kõrguseks kuni 5 m (1-korruseline) plan. maapinnast.

Kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 2 ja joonisel 3- *Põhijoonis tehnovõrkudega*.

Tabel 2. Planeeritud kruntide ehitusõigus

Krundi pos nr	Lubatud hoonete ehitisealune pind, m ²	Hoonete arv krundil (põhihoone + abihooned)	Hoone (abihoone) suurim lubatud kõrgus maapinnast, m	Hoone (abihoone) korruselisus
1	450	1+2	8 (5)	2 (1)
2	450	1+2	8 (5)	2 (1)
3	450	1+2	8 (5)	2 (1)
4	450	1+2	8 (5)	2 (1)
5	450	1+2	8 (5)	2 (1)
6	450	1+2	8 (5)	2 (1)
7	450	1+2	8 (5)	2 (1)
8	0	0	0	0

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- Hoonete korruselisus: eramu maksimaalselt 2 korrust, abihoone 1 korrus;
- Hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: eramul 8 m, abihoonel 5 m;
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed, piirkonnale ning hoonete tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, fassaadiplaadid jne);
- Hoonete välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, madalakvaliteetne laudis;
- Katusekalded vastavalt piirkondlikule tavale: katusekalle 15°-45°;
- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas;
- Krunt on lubatud piirata kuni 1,5 m kõrguse piirdeaiaga. Krundi tänavapoolne piire peab sobituma hoone arhitektuuriga ning piirde kujundus ja kõrgus peab sobituma kõrvalolevate kruntide tänavapoolsete piiretega. Arvestades, et alal asub mets ja seal liiguvad ringi väikeulukid, on soovitus rajada aed, mis ei takista väikeulukite liikumist ning sobituks oma kujunduslikult stiililt ümbritsevasse looduskeskkonda;
- Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlu- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded* toodud nõudeid.

5.3. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED

Planeeritav ala on enamuses kaetud metsaga. Olemasolev kõrghaljastus tuleb vastavalt kehtivale üldplaneeringule säilitada vähemalt 75% ulatuses. Likvideerimisele kuuluvad vaid need puud, mis jäävad planeeritud sõiduteede, parklate ja planeeritavate hoonete alla või nende ehitustsooni. Täpne likvideeritava haljastuse hulk selgub ehitusprojekti käigus.

Jäätmete kogumine toimub igal plan. elamukrundil individuaalselt vastavalt *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11). Prügikonteiner on lubatud paigutada hoovi visuaalselt varjatult või hoone mahtu. Prügikonteinerite tühjendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale*. Raietöödeks peab taotlema Lääne-Harju Vallavalitsuselt raieloa.

Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks krundi piirile. Piirdeaed on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrge. Arvestades, et alal asub mets ja seal liiguvad ringi väikeulukid, on soovitus rajada aed, mis ei takista väikeulukite liikumist ning sobituks oma kujunduslikult stiililt ümbritsevasse looduskeskkonda. Täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMIS-KORRALDUS

Juurdepääs planeeritud kruntidele on olemasolevalt ca 3 m laiuselt kruuskatteliselt ning avaliku kasutusega 2953220 *Tuulnase teelt*, millest saab alguse plan. transpordimaa krundile pos 8 planeeritud sõidutee. Plan. elamukruntidele juurdepääs on kavandatud mahasõitudega plan. sõiduteelt.

Erastamise tulemusena on täna osad naaberkrundid jäänud juurdepääsuta või on juurdepääs nende kinnistutele raskendatud. Käesoleva detailplaneeringu lahendusega on näidatud juurdepääsud ka naaberkruntidele.

Planeeringuga kavandatud sõiduteed on avaliku kasutusega.

Igale elamukrundile on planeeritud 3 parkimiskohta sõiduautodele. Kavandatud sõiduteed on ette nähtud kõvakattelised ning nende täpne lahendus ja asukoht täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus.

5.5. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis.

5.5.1. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja teede all. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.5.2. VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS

Planeeringuala ei jää ühisvee- ja -kanalisatsioonialale, mistõttu on planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatud lokaalselt.

Planeeritavate elamukruntide veevarustus lahendatakse igale elamukrundile rajatava puurkaevu baasil. Vastavalt *veeseadusele* § 154 on puurkaevu, millest võetakse vett alla 10 m³ päevas, hooldusala ulatus 10 m.

Planeeritavate elamukruntide kanalisatsioonivarustus lahendatakse lokaalsete mahutite baasil.

Täpne vee- ja kanalisatsioonilahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.5.3. ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ 20.10.2022 poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 428946.

Planeeritavate elamukruntide elektrivarustuse tagamiseks on planeeringuga ette nähtud uute 0,4kV maakaabelliinide toomine algusega *Hardi* katastriüksusel (29501:007:1757) asuvast rekonstrueeritavast *Lahepere* alajaamast. Plan. kruntide piiridele, transpordimaale, on planeeritud liitumis-/jaotuskilbid. Kilbid on alati vabalt teenindatavad. Plan. eramute elektritoide kilbist objektini nähakse ette maakaabliga, mille täpne kulgemine lahendatakse ehitusprojektiga.

Elektrilevi OÜ tingimus ehitusprojekti koostamiseks:
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5.5.4. SIDEVARUSTUS

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 14.11.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 37427389 ning Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse poolt 11.05.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr TT2266HR.

Telial on piirkonnas pakutavad vasksidevõrk ja internetikiirused aeglasel. Planeeritavate elamute tv- ja internetiühendus on võimalik lahendada üle õhu levivate ühenduste baasil.

Kõrgemäe tee (43101:001:1231) transpordimaa kinnistul kulgevad olemasolevad sideehitised. Planeeritavate tehnovõrkude rajamisel sideehitise kaitsevööndis tuleb tagada olemasolevate sideühenduste säilimine, tööde teostamine võib toimuda kooskõlastatult Telia järelvalvega.

8 Tallinn-Paldiski tee ja *11196 Klooga jaama tee* ristmikul paikneb Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELA) kuuluv optiline baasvõrk. Perspektiivselt on võimalik plan. elamute sideühendus lahendada maakaabli kaudu- selleks tuleb rajada uus sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6 mm) algusega ELASA sidekaevust 094K95 (kaablimuhv 094M54). Persp. sidetrass kulgeb piki munitsipaalomandis olevat transpordimaa kinnistut *Türnpu tee L1* (29501:001:0588) ja läbi eraomandis oleva *Põllu* (29501:007:1273) kinnistu kuni planeeritava alani. Persp. sidetrassi rajamise eelduseks on *Põllu* kinnistu omaniku kirjalik nõusolek sidetrassi kulgemiseks läbi *Põllu* kinnistu. Persp. sidetrassile on planeeringuga määratud servituudi vajadusega ala koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega;
- Rajada sidetrass (multitoru 14/10 ja kaabel min Ø6mm) ELASA sidekaevuni 094K95;
- Multitoru ja kaabli toomine sidekaevu 094K95 võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul;
- Sidekaevu 094K95 jätta kaablivaru 15 m;
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise;
- Kaabli ühendamiseks muhvi 094M54 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT;
- Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga);
- ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel;
- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11);
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna;
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paberikandjal ühes eksemplaris kooskõlastajale aadressil Tuisu 19 Tallinn „ELA SA haldus“;
- Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
 - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis lõõkmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
 - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.

- EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.elasa.ee
Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga;
- ELASA sidevõrgust rajatava sidelahenduse ehitusprojekt kooskõlastada ELASA haldusega.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast;
- Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised;
- Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused;
- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid>.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

5.5.5. VÄLISVALGUSTUS

Territooriumi valgustuse rajamiseks otsene vajadus puudub.

Vajaduse tekkimisel paigaldada võimalik valgustus arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes*.

5.5.6. KÜTTELAHENDUS

Küte lahendatakse lokaalse(-te) kütteallika(-te) baasil (nt õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte vms) ning selle täpne liik ja lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Kütteliigi valimisel on soovituslik juhendada keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

5.5.7. TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (*eluhooned*) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* § 6 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust

ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Minimaalseks elamute tuleohutusklassiks on planeeritud TP3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonete rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Planeeritud elamute arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s. Tuleohutuse tagamiseks on planeeringualale kavandatud tuletõrje veemahutid (mahutavusega kokku 108 m³), mille teenindamiseks on tagatud päästetehnika ööpäevaringne takistusteta juurdepääs.

Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Vastavalt määrusele *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvalid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

5.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks krundi perimeetrile. Tagada piirete korrashoid.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

5.7. KESKKONNATINGIMUSED

- Plan. elamukrundi sademevee imutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada imutamine igal elamukrundil individuaalselt;
- Planeeringuala asub *kaitsmata põhjaveega* piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;

- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale*;
- Raietöödeks peab taotlema Lääne-Harju Vallavalitsuselt raieloa;
- Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid*, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* määratud norme.

5.7.1. Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub igal elamukrundil individuaalselt vastavalt *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11). Prügikonteinerite tühjendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjas*, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused.

5.7.2. Põhjavesi

Kuna planeeringuala paikneb *kaitsmata põhjaveega* piirkonnas, tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata potentsiaalsete põhjavee reostuskollete ohutuks muutmisele.

Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistuomaniku/arendaja poolt tema tahte kohaselt. Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitised ei kahjustaks olemasolevate tehnovõrkude nõuetekohast tööd ja naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Lääne-Harju Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks.

Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

1. krundijaotuse maakorraldustoimingute tegemine;
2. vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
3. rajatiste tehniliste tingimuste väljastamine ja nende projekteerimise alustamine koos vajalike kaasnevate lisauuringute teostamisega;
4. ehituslubade väljastamine Lääne-Harju Vallavalitsuse poolt rajatiste ehitamiseks;
5. avalikult kasutatavate teedega seotud kohustused peavad olema täidetud ning ühiskasutuseks mõeldud tehnovõrgud peavad olema valmis ehitatud enne elamukruntide ükshaaval võõrandamist;
6. arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
7. krunte teenindav taristu ja teed peavad olema välja ehitatud enne hoonete ehitamist;
8. hoonete ehituslubade väljastamine.

C – LISAD

1. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 428946, väljastatud 20.10.2022;
2. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 36732301, väljastatud 16.08.2022;
3. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse 11.05.2023 tehnilised tingimused nr TT2266HR.

D – JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan M 1 : 500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1 : 500

E – KOOSKÕLASTUSED

Jrk nr	Kooskõlastav-koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri	Kooskõlastus originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi (Enn Truuts)	Nr 9008720208 17.05.2023	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 5.5.3.
2.	Telia Eesti AS (Dmitri Kirsanov)	Nr 37931569 18.05.2023	Kooskõlastatud tingimustel: Tööde teostamisel tuleb lähtuda sideehitise kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast; Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised; Tegevuse jätkamiseks on vajalik tellida Telia täiendavad tehnilised tingimused; Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid . Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 5.5.4.

			Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.		
3.	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (Annika Matson)	Nr KK4412HR 20.06.2023	Detailplaneering on läbi vaadatud ning kooskõlastatud. ELASA sidevõrgust rajatava sidelahenduse ehitusprojekt kooskõlastada ELASA haldusega.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 5.5.4.
4.	Huvitatud isik (Tõnis Lellep)	27.06.2023	Kooskõlastatud.	Digitaalne kooskõlastus.	Märkusteta.