



Kurkse külas Karja katastriüksuse detailplaneering

Töö nr 22004301

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 LÄHIPIIRKONNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS	9
4. PADISE VALLA ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	9
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	12
5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	12
5.2. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.....	12
5.3. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED.....	13
5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMISKORRALDUS.....	14
5.5. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED	14
5.5.1. VERTIKAALPLANEERIMINE	15
5.5.2. VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS.....	15
5.5.3. ELEKTRIVARUSTUS.....	15
5.5.4. SIDEVARUSTUS.....	16
5.5.5. VÄLISVALGUSTUS	16
5.5.6. KÜTTELAHENDUS	16
5.5.7. TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE	16
5.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
5.7. KESKKONNATINGIMUSED	18
5.7.1. JÄÄTMED	18
5.7.2. PÕHJAVESI	19
5.7.3. MÜRA.....	19
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED	20
C – LISAD	21
D – JOONISED.....	23
E – KOOSKÕLASTUSED	25

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud 01.06.2022;
2. Volikiri, 16.09.2022;
3. Detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping, 30.11.2022;
4. Lääne-Harju Vallavalitsuse 29.11.2022 korraldus nr 1152 detailplaneeringu algatamise kohta ning korralduse lisa *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks*;
5. Väljavõte ajalehest Harju Elu, 09.12.2022;
6. Lääne-Harju Vallavalitsuse 07.03.2023 kiri nr 6-1/129-3 Päästeametile.

B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 29.11.2022 korraldus nr 1152 detailplaneeringu algatamise kohta.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Padise valla üldplaneering* (kehtestatud Padise Vallavolikogu 25.04.2002 määrusega nr 35);
- 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*;
- Eesti standard EVS 843:2016 *Linnatänavad*;
- *Planeerimisseadus* (jõustumine 01.07.2015);
- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (koostas G.E.Point OÜ 16.05.2022, töö nr 22-G162). 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 ülesandeks on muuta praeguse *Karja* katastriüksuse sihtotstarve 100% maatulundusmaast 100% elamu- ja 100% transpordimaaks, määrata uutele elamukruntidele ehitusõigus ja hoonestustingimused eramute ja abihoonete rajamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus ning määrata vajalikud servituudid.

Planeeringuala moodustab:

- *Karja* katastriüksus suurusega 4,28 ha, katastritunnus 56201:003:0121, sihtotstarve 100% maatulundusmaa .



Planeeringuala suurus on ligikaudu 4,53 ha.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Padise valla üldplaneeringuga*.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Harjumaal Lääne-Harju vallas Kurkse külas Pakri lahe ääres, jäädes riigimaantee kõrvalmaanteest 11177 *Kurkse tee* ca 300 m kaugusel itta, Kurkse sadam jääb planeeringualast ca 300 m kaugusele loodesuunda (vt Skeem 1).

Karja katastriüksus on ehtisregistri andmete alusel hoonestamata ning Maa-ameti info kohaselt osaliselt haritav maa (0,3 ha), looduslik rohumaa (1,95 ha), muu maa (0,27 ha) ning osaliselt metsamaa (1,41 ha). Ala läbib kruuskateline 4 meetri laiune 5620066 *Toomaru tee*. *Karja* katastriüksus on eraomandis.

Planeeringualal ei ole varemkehtestatud ega teisi hetkel menetluses olevaid detailplaneeringuid.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (seisuga 13.02.2023). Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

Karja katastriüksusel asuvad järgmised kehtivad kitsendused:

- alla 1 kV elektriõhuliini kaitsevöönd koridoris laiusega 4 m (alus: *ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10*);
- elektriõhuliini 1-20 kV (keskpingeliin) kaitsevöönd koridoris laiusega 20 m (alus: *ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded § 10*);

- kallasrada 10 m (alus: keskkonnaseadustiku üldosa seadus § 38);
- ranna või kalda veekaitsevöönd 20 m (alus: *veeseadus* § 118);
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd 100 m (alus: *looduskaitseadus* § 38);
- ranna või kalda piiranguvöönd 200 m (alus: *looduskaitseadus* § 37).

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

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE LÄHIPIIRKONNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala merepoolne osa on kaetud metsaga, ala lõunaosas kasvab kõrghaljastus hajusamate gruppidega, ala keskosa on lage rohumaa. Maapind tõuseb suunaga mere poolt sisemaa suunas, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0,63 m kuni 5,63 m.

Karja katastriüksuse kesk- ja lõunaosa on ümbritsetud elamumaadest, olemasolevate elamukruntide suurused jäävad vahemikku 2912 m² kuni 10 006 m². Elamud on püstitatud nii 1925ndatel aastatel kui ka 2021. aastal, vanemad hooned on 1-korruselised, uued juba 2-korruselised. Osadel planeeringualast itta jäävatel elamukruntidel on ehitusõigused veel realiseerimata.

Planeeringuala põhjaosa ümbritsevad metsaga kaetud maatulundusmaa sihtotstarbega krundid.

Planeeringuga on *Karja* katastriüksusest ette nähtud moodustada 3 elamumaa krunti (suurused jäävad vahemikku 6672 m² kuni 20 482 m²), lubades igale elamukrundile rajada ühe kuni 2-korruselise elamu kuni 2 abihoonega.

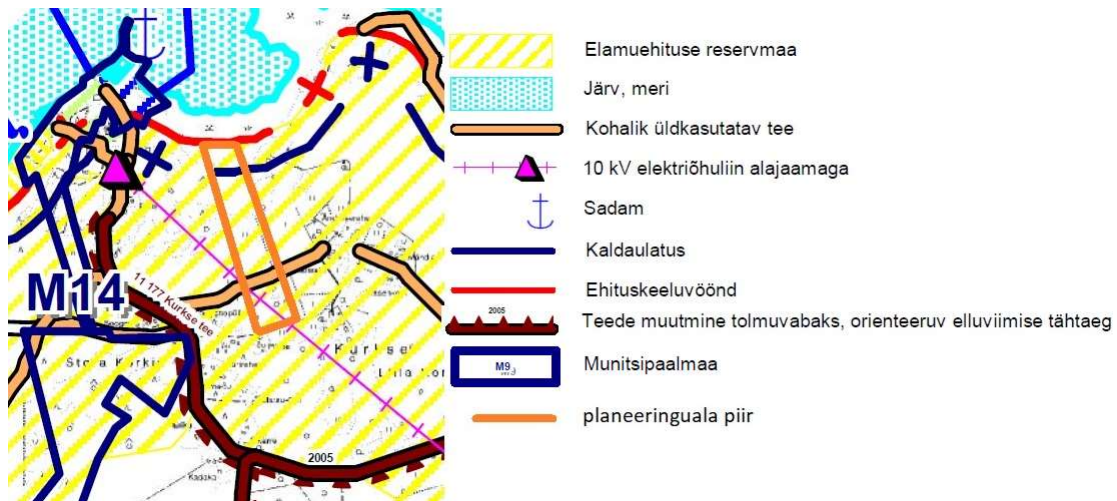
Eeltoodust tulenevalt võib öelda, et planeeringuga kavandatu on lähipiirkonda sobilik.

4. PADISE VALLA ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Padise valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala hajaasustuses *elamuehituse reservmaal* (vt Skeem 2).

Elamuehituse printsiibid hajaasutuses (vastavalt kehtivale *Padise valla üldplaneeringu* seletuskirjale ptk 5.5):

- 1) Elamuehituses peab jääma põhiliseks ühepereelamute ehitamine;
- 2) Ehitamisel tuleb arvestada loodusliku ümbrusega. Vältida tuleb suuremaid pinnavormide muutmisi juurdepääsu teede rajamisel või hoonete paigutamisel nõlvadele. Maastiku struktuur peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks;
- 3) Käesoleva planeeringuga määratakse, et uute väikeelamute kruntide minimaalseks suuruseks on 2500 m².



Skeem 2. Väljavõte *Padise valla üldplaneeringu* kaardist, kus planeeringuala on tähistatud oranži kontuuriga.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Padise valla üldplaneeringuga*.

Planeeringuala jääb koostatava *Lääne-Harju üldplaneeringu* (algatatud Lääne-Harju Vallavolikogu 25.09.2018 otsusega nr 117) järgi *elamu maa-ala juhtotstarbega* alale (vt Skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte koostatavast *Lääne-Harju valla üldplaneeringu* kaardirakendusest, kus planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Koostatava üldplaneeringu seletuskirja ptk 2 määrab üldised ehitustingimused:

- Uue hoone kavandamisel peab arvestama selle asukohast tulenevate väärtuste ja piirangute, lähiala planeeringute ja projektidega ning see peab moodustama ruumilise terviklahenduse nii kavandataval alal kui ka piirkonnas laiemalt;
- Uue hoone kavandamisel, olemasoleva hoone laiendamisel/rekonstrueerimisel tuleb rajatav hoonemaht ja hoonelaad sobitada ümbritsevasse keskkonda. Lähtuda tuleb aja jooksul välja kujunenud asustusstruktuurist, hoonestuslaadist, väljakujunenud ehitusjoonest, kui see on säilinud või tajutav. Järgida tuleb piirkonnas väljakujunenud traditsioonilisi arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi või sobitada uus hoone olemasolevat keskkonda arvestavalt. Uus hoone ei tohi domineerida ega vähendada olemasoleva ruumilise keskkonna terviklikkust;
- Katastriüksuste struktuur peab järgima väljakujunenud olukorda ja teede paiknemist. Moodustatavad katastriüksused peavad olema mõistliku kuju ja jaotusega. Vältida pikki ja kitsaid või teravnurkadega katastriüksused;
- Uue katastriüksuse moodustamisel arvestada piirkonnas välja kujunenud katastriüksuste struktuuriga, sh nende suurusega. Moodustatavale katastriüksusele peab olema tagatud juurdepääs avalikult teelt, kui see on vajalik katastriüksuse sihtotstarbeliseks kasutamiseks;
- Taristu (teed, elektriliinid jms) peab olema kavandatud võimalikult maakasutust säästvalt (nt koridoride ühildamine) ning vältima piirkonna ilme olulist muutmist. Uute arendusalade kavandamisel tuleb lähtuda olemasolevast transpordivõrgustikust ja tehnovõrkudest ning olemasolevate võrkudega ühendamise võimalustest.

Planeeringuala jääb koostatava üldplaneeringu järgi *algupärase ajastumaastiku (Rootslaste asustatud rannaküla, Risti poolmõis. Hooldatud ja miljöväärtuslik küla)* alale.

Väljavõte üldplaneeringu peatükist 3.2.4:

Väärtuslik maastik on ümbritsevast suurema kultuurilis-ajaloolise, esteetilise, loodusliku, identiteedi- või puhkeväärtusega ala. Väärtuslikud maastikud on määratletud Harju maakonnaplaneeringuga. Üldplaneeringus on üldjuhul arvestatud maakonnaplaneeringus kavandatud väärtuslike maastike piiridega.

Tingimused väärtuslike maastike säilitamiseks ja väärtuse suurendamiseks:

- Maakondliku ja kohaliku tähtsusega väärtuslikul maastikul tuleb tagada ajalooline asustusstruktuur ja maastikumuster ehk traditsiooniline külamaastik. Väärtusliku maastiku säilimise tagab selle sihipärane hooldamine;
- Elamualade asukoha valikul tuleb eelistada ajalooliste külade taastamist;
- Ehitamisel tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust asustusüksuse ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega. Väljaspool külasüdamikke, hajaasustuse tingimustes on soovitatav eelistada ehitamist endisaegsetele õuealadele (vanadele alusmüüridele);
- Tuulegeneraatorite, mobiilsidemastide, vesiehitiste, päikeseparkide ja teiste maastikul domineerima jäävate objektide ehitamine on keelatud. Ehitamise lubamisel tuleb lähtuda maastikuanalüüsist ja kaaluda detailplaneeringu koostamise vajadust;
- Ajalooliselt väljakujunenud teetrasse tee renoveerimise käigus ei õgvendata, välja arvatud, kui see tuleneb tee ohutumaks muutmise vajadusest ja tee klassile esitatud normidest;
- Väärtuslike militaarrajatisi, nende varemeid ning vanu paekarjääre tuleb võimalusel säilitada ja korrastada vaatamisväärsustena. Maastikupilti kahjustavate endisaegsete põllumajandus- ja tootmishoonete kasutuselevõtuks on soovitatav leida alternatiivseid võimalusi;
- Väärtuslike maastike koosseisus olevad arhitektuurilised vaatamisväärsused ja muinsuskaitseobjektid säilitatakse, tähistatakse looduses ja tagatakse neile juurdepääs;
- Ehitiste rajamisel jms maastikupilti mõjutavate tegevuste kavandamisel arvestada olemasolevate väärtuste säilitamisega aladel, kus traditsiooniline asustusstruktuur või maastikumuster on säilinud ja/või tajutav. Traditsiooniline maastikumuster koosneb erinevatest osadest: hoonete ja asustuse

paiknemine; kõlvikute jaotus, paiknemine ja suurus; külade struktuur; hoonete arhitektuur; teedevõrgustik ja maastikulised väikevormid;

- Väärtuslikel maastikel asuvad põllumajandusmaad ja kultuurrohumaad tuleb hoida kasutuses;
- Avada ja säilitada vaated jõgedele;
- Mitte lubada ehitustegevust, mis kahjustab vaateid mõisakompleksidele.

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

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringulahendusega on *Karja* katastriüksusest ette nähtud moodustada 3 elamumaa ja 1 transpordimaa krunt.

Tabel 1. Planeeritud kruntide andmed

Krundi pos nr	Plan. krundi suurus	Plan. maakasutuse sihtotstarve
Krunt pos 1	20 482 m ²	EP 100%*
Krunt pos 2	6672 m ²	EP 100%*
Krunt pos 3	11 045 m ²	EP 100%*
Krunt pos 4	1112 m ²	LT 100%*

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

5.2. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS

Planeeritavatele elamukruntidele antakse ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise elamu ning kuni kahe 1-korruselise abihoone ehitamiseks. Elamud on lubatud rajada kuni 9 m kõrgused plan. maapinnast, abihooned kuni 6 m kõrgused plan. maapinnast. Ühele elamukrundile planeeritud hoonete maapealsete osade ehitisealune pind on kokku kuni 450 m² ning suletud brutopind kuni 540 m². Maa-alust korrust planeerinuga ei kavandata. Hoonete paigutamisel krundile ning hoonete arhitektuurse keele valikul tuleb lähtuda koostatava *Lääne-Harju üldplaneeringuga* sätestatud tingimustest (ptk 2, ptk 3.2.4.).

Planeeritavad hoonestusalad on kavandatud kõrghaljastatud alast väljapoole.

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

Tabel 2. Planeeritud ehitusõigus

Krundi pos nr	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind, m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil (põhihoone + abihooned)	Hoone (abihoone) suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast, m	Hoone (abihoone) korruselisus
1	450	1+2	9 (6)	2 (1)
2	450	1+2	9 (6)	2 (1)

3	450	1+2	9 (7,5)	2 (1)
4	0	0	0	0

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- Hoonete korruselisus: eramu maksimaalselt 2 korrust, abihoone 1 korrus;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: eramul 9 m, abihoonel 6 m;
- Hoonete katusekalle vahemikus 0°-45° (lubatud lame- või viilkatus). Katusekattematerjal: kivi, rullmaterjal, päikesekatus, teraskivi, profileeritud metall vms;
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed, piirkonnale ning hoonete tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, ümarpalk, krohv, klaas, puhasvuukmüüritus, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne);
- Hoonete välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, madalakvaliteetne laudis;
- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav;
- Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas;
- Krunt on lubatud piirata kuni 1,5 m kõrguse ning vähemalt 50% ulatuses läbipaistva piirdeaia. Arvestades, et alal asub kohati mets ja seal liiguvad ringi väikekulukid, on soovitus rajada aed, mis ei takista väikekulukite liikumist. Krundi tänavapoolne piire peab sobituma hoone arhitektuuriga ning piirde kujundus ja kõrgus peab sobituma kõrvalolevate kruntide tänavapoolsete piiretega. Piirdeaia liik: horisontaalse või vertikaalse laudisega puitlippaed, roigasaed, võrkaed, metallvarbaed, ristaed;
- Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded* toodud nõudeid.

5.3. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED

Planeeritava ala põhjaosa on kaetud metsaga, lõunaosas paikneb kõrghaljastus hajusamalt grupiti. Olemasolev kõrghaljastus on ette nähtud säilitada võimalikult suures mahus. Likvideerimisele kuuluvad vaid need puud, mis on ohtlikud ja/või jäävad planeeritud sõidutee ja/või planeeritavate hoonete alla või nende ehitustsooni. Täpne likvideeritava haljastuse hulk selgub ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringuga on määratud nõue istutada elamukruntidele täiendavat piirkonda sobilikku kõrg- ja madalhaljastust.

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 tühendamiseks tagada teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Peale ehitustööd 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 plan. krundi pos 2 ja pos 3 piirile, pos 1 osas on piirdeaed lubatud rajada ranna ja kalda ehituskeeluvööndist väljapoole jäävale krundiosale. Piirdeaed on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrge. Arvestades, et alal asub mets ja seal liiguvad ringi väikekulukid, on soovitus rajada aed, mis ei takista väikekulukite 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 PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualale ning ümbritsevatele katastriüksustele puudub täna juurdepääs avalikult kasutatavalt teelt. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on riigimaantee kõrvalmaanteelt 11177 *Kurkse tee* alguse saavalt erateelt 5620066 *Toomaru tee*, mis on ca 4 m laiune kruuskattega tee ning mis läbib mitmeid erakinnistuid. 5620066 *Toomaru tee* on ainukeseks juurdepääsuks ligi paarikümnele naaberkrundile.

Käesoleva planeeringuga tehakse olemasolevale 5620066 *Toomaru teele* avaliku kasutusega juurdepääsu servituudi seadmise ettepanek väljaspool planeeringuala asetsevatele katastriüksustele:

- 1) juurdepääsu servituudi vajadusega ala *Soogna-Põllu* (56201:003:0305) katastriüksusele pindalaga 186 m²;
- 2) juurdepääsu servituudi vajadusega ala *Soogna-Mardi* (56201:003:0086) katastriüksusele pindalaga 366 m²;
- 3) juurdepääsu servituudi vajadusega ala *Põllu-Välja* (56201:003:0407) katastriüksusele pindalaga 861 m²;
- 4) juurdepääsu servituudi vajadusega ala *Pellamaa* (43101:001:1842) katastriüksusele pindalaga 448 m²;
- 5) juurdepääsu servituudi vajadusega ala *Põhja-Liiva* (56201:003:0638) katastriüksusele pindalaga 490 m².

Põhja-Liiva katastriüksusele seatakse juurdepääsu servituudi vajadusega ala, et tagada ühendus planeeringualast itta jääva transpordimaa krundiga *Jüritoa tee* (56201:003:1035). Planeeringuala sees moodustatakse 5620066 *Toomaru teele* eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 4 ning tee kaetakse antud lõigus tolmuva kattega.

Igale plan. elamukrundile on ette nähtud kolm parkimiskohta vastavalt Eesti Standard 843:2016 *Linnatänavad*, mis on ette nähtud paigutada iga elamukrundi koosseisu.

Plan. elamukrundi pos 1 lääneserva on kavandatud avaliku kasutusega servituudi vajadusega ala, mis on ette nähtud elanikele jalgsi randapääsuks.

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. Keelatud on tõsta maapinda kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.5.2. VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS

Planeeringuala ei jää ühisvee- ja -kanalisatsioonialale. Planeeritud kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud lokaalselt.

Igale plan. elamukrundile on planeeritud individuaalne puurkaev.

Veeseaduse § 149 lg 1 p 3 kohaselt on 50 m sanitaarkaitseala puurkaevudel, mille veevõtt jääb vahemikku 10-500 m³ ööpäevas. *Veeseaduse* § 187 p 2 kohaselt on veeluba kohustuslik juhul, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 m³ kuus või rohkem kui 10 m³ ööpäevas. Ühepereelamu puurkaevul, mille veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas, sanitaarkaitseala ei moodustata, vaid moodustatakse hooldusala, mille ulatus on R= 10 m.

Joonisele 3- *Põhijoonis tehnovõrkudega* on peale kantud plan. puurkaevude võimalikud asukohad koos hooldusaladega. Täpsed puurkaevude asukohad antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Veeseadus § 85 Joogivee kvaliteedinõuded:

(1) Joogivesi peab vastama käesoleva paragrahvi lõike 2 alusel kehtestatud kvaliteedinõuetele ning joogivee kvaliteeti tuleb kontrollida nimetatud lõike alusel kehtestatud nõuete kohaselt ja analüüsida sama lõike alusel kehtestatud meetoditega.

(2) Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid kehtestab valdkonna eest vastutav minister määrusega.

Planeeritud hoonete kanalisatsioonivarustus lahendatakse lokaalsete seadmetega (n: omapuhasti), mille täpne lahendus ja asukoht antakse ehitusprojekti staadiumis.

Planeeringuala asub osaliselt nõrgalt kaitstud ja osaliselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist!

5.5.3. ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ 20.12.2022 poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 435027.

Plan. elamukruntide liitumine elektrivõrguga lahendatakse olemasoleva 0,4 kV õhuliini baasil. Olemasoleva alajaama Lauri:(Harju-Risti) õhuliini fiidril F1 nähakse plan. elamutele ette uus 0,4 kV maakaabelliin. Plan. elamukruntide piiridele plan. transpordimaale on ette nähtud mitmekohalised 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist plan. elamuteni näha ette maakaabliga.

Plan. madalpinge maakaabelliinile on planeeringuga ette nähtud servituudi vajadusega ala koridoris laiussega 2 m võrguvaldaja kasuks.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:
Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5.5.4. SIDEVARUSTUS

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 10.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 37580357.

Piirkonnas ei paikne Telia sideehitisi ja planeeringualal puudub võimalus liituda Telia kaablivõrguga. Alternatiivvariandina pakub Telia internetti ja TV teenust mobiilvõrgu baasil.

5.5.5. VÄLISVALGUSTUS

Territooriumi valgustuse rajamiseks otsene vajadus puudub.

Vajaduse tekkimisel paigaldada võimalik valgustus arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja/või 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 juhinduda keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

5.5.7. TULETÖRJE 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 tuleohutuspaiagaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

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

Planeeritud elamu arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s. Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Planeeringuga on kavandatavate hoonete kustutusvee lahendamiseks antud kolm võimalust:

- 1) elamutele rajatakse automaatne tulekustutussüsteem- vastavalt määruse nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* § 3 juhul, kui kogu hoone on kaitstud automaatse tulekustutussüsteemiga, mis rakendub ja teavitab sellest hoones olijaid, ei pea veevõtukohta rajama üksikelamule;
- 2) krundile paigaldatakse tuletõrjevee mahutid;
- 3) krundile rajatakse tulekustutusvee saamiseks tiik (orienteeruvad asukohad näidatud joonisel 3- *Põhijoonis tehnovõrkudega*).

Täpne tuletõrjevee lahendus antakse ehitusprojekti käigus.

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 eenduvaid 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 VÄHENDAVALD 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 plan. elamukruntide perimeetrile, krundi pos 1 osas peab piirdeaed jääma ranna ja kalda ehituskeeluvööndist väljapoole. 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. kruntide sademevee imutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada imutamine omal krundil;
- Planeeringuala kesk- ja lõunaosa jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonda, st et vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Planeeringu põhjaosa jääb keskmiselt kaitstud alale, st et vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult keskmiselt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päeval ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- Planeeritavatelt hoonetelt 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. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 *Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded*. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

5.7.1. Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub igal plan. elamukrundil individuaalselt vastavalt *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11). Prügikonteineri asukoht lahendada elamu ehitusprojektiga. Prügikonteineri visuaalseks varjamiseks on lubatud ka varjualuse või prügimaja rajamine, viimased võivad paikneda planeeringuga määratud hoonestusalast väljapool, kuna

tegemist on rajatisega. Prügikonteinerite tühjendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs.

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

Planeeringuala kesk- ja lõunaosa jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonda, st et vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult nõrgalt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Planeeringu põhjaosa jääb keskmiselt kaitstud alale, st et vaadeldavas piirkonnas on põhjavesi looduslikult keskmiselt kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes. Ehitusprojekti staadiumis 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.

5.7.3. Mürä

Planeeringu koostamisel kuulub arvestamisele Lääne-Harju valla üldplaneeringu alusuuring- *Rohelise võrgustiku uuring ja mürahinnang*.

Vastavalt *atmosfääriõhu kaitse seadusele* määratakse müratundlike alade kategooriad üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe järgi, mille alusel on planeeringuala liigitatud II mürakategooriasse (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandetasutuste ning elamu maa-alad, rohealad). Liikluse müra normtasemed hoonestatud või hoonestamata aladel on (päeval/ööl): müra sihtväärtus 55/ 50 dB, müra piirväärtus 60/ 55 dB, müratundlike hoonete sõidutee poolisel küljel on sihtväärtus lubatud kuni 65/ 60 dB.

Keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 kehtestatud II kategooria piirväärtused on päeval 60 dB (teepoolisel küljel 65 dB) ja öösel 55 dB (teepoolisel küljel 60 dB).

Tulenevalt eeltoodust vastavad *Rohelise võrgustiku uuringu ja mürahinnangu* mürakaardi järgi müratasemed nii päeval kui öösel ajal keskkonnaministri määrmuses nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele ning antud detailplaneeringu raames ei ole seega vajadust täiendavaks mürauuringuks.

Hoonete teepoolisel fassaadil on üldjuhul asjakohane lähtuda müra piirväärtusest ning nii olemasolevate kui planeeritavate hoonete puhul rakendada ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides.

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 naaberkiinnistute 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. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks ega planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

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 20.12.2022 poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 435027;
2. Telia Eesti AS poolt 10.01.2023 väljastatud tehnilised tingimused nr 37580357.

D – JOONISED

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