

Töö nr: 73/18

Asukoht: Lääne-Harju vald, Keelva küla, Aedadevahe kinnistu

**Lääne-Harju vallas Keelva külas
Aedevahe kinnistu ja lähiala
DETAILPLANEERING**

Projektijuht/planeerija

/Karin Raid/

(Kutsetunnistus nr 105743)

Huvitatud isik:

/FIE Ilse Gošovski /

SELETUSKIRI

1	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2	ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD JA DOKUMENDID	3
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS.....	3
4	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED JA SEOSD.....	6
5	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE PÕHJENDUS	6
6	PLANEERIMISE LAHENDUS	7
	6.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine.....	7
	6.2 Krundi ehitusõigus.....	7
	6.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine.....	9
	6.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
	6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	10
	6.6 Ehitiste vahelised kujud.....	10
	6.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	10
	6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks.....	12
	6.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõudete seadmine.....	13
	6.10 Servituutide vajaduse määramine.....	13
	6.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
	6.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus.....	14
	6.13 Planeeringu rakendamise võimalused.....	14
7	KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	15

JOONISED (DIGITAALSELT ESITATUD ERALDI FAILIDENA)

Joonis 1- Situatsiooni joonis	16
Joonis 2- Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed. M 1:4000.....	17
Joonis 3-Olemasolev olukord, M 1:1000	18
Joonis 4- Põhijoonis, M 1:1000	19
Joonis 5- Tehnovõrgud, M 1:1000	20
Joonis 6- Planeeringu illustratsioon	21

1 Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu algatamiseks on FIE Ilse Gošovski esitanud taotluse Lääne-Harju Vallavalitsusele. Käesoleva planeeringu lähtedokumendiks on Lääne-Harju Vallavolikogu 28.08.2018 a otsus nr 111 "Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine".

Planeeringu eesmärgiks on olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbe osaline muutmine tootmismaaiks ning sinna ca 3000 m² ehitisealuse pindalaga kaasaegse robotlüksilauda ja noorloomalauda rajamine ning vedelsõnnikuhoidla ja tehnoarajatiste rajamine.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus ja dokumendid asuvad lisade kaustas.

2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

Arvestamisele kuuluvaks alusdokumendiks on Keila valla üldplaneering ning Skepast & Puhkim OÜ poolt 04.06.2018 koostatud Aedevahe farmi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang, töö nr 2018-0034.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Geodeesia 24 OÜ poolt 17.04.2018.a koostatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500, töö nr. 2100-18. Geodeetilisel alusplaanal kajastatud kõrgused on EH2000 kõrgussüsteemis.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritavaks alaks on Lääne-Harju valla kirdeosas Keelva külas Aedevahe (katastritunnus 29501:007:1291) kinnistu. Planeeringuala suurus on ca 22,9ha.

Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Aedevahe kinnistu 100 % maatulundusmaa. Kinnistu suurus on 22.78 ha, millest 660 m² moodustab ehitiste alune maa, 10,14 ha metsamaa, 10,93 ha looduslik rohumaa, 0,5 ha õuemaad ning 1,21 ha muu maa sh 0,40 ha veetalune maa. Planeeritav ala on suhteliselt tasane, languga Keila jõe suunas. Kinnistul paikneb allikatoitel tiik.

Kinnistu on vana talukompleks, mis on hoonestatud elamu ja seda teenindavate mitmete abihoonetega. Ehitisregistrisse on nendest kantud järgmised hooned:

- Elamu (eh.reg. 116054174) ehitusaluse pinnaga 151m²;
- laut (eh reg.116054175) ehitusaluse pinnaga 362m²;
- sepikoda (eh reg 116054177) ehitusaluse pinnaga 55m²;
- saun (eh reg 116054176) ehitusaluse pinnaga 28m².

Olemasoleva lauda külge on ehitatud varikatus ehitusaluse pinnaga ca 153m² ning krundil asub veel väike külmhoone ehitusaluse pinnaga 21m². Mõlemad on vajalik perspektiivis seadustada ning planeeringu koostamisel on need arvestatud olemasolevate ehitiste pinna hulka. Seega on on olemasolevate hoonete ehitusalune pind planeeringu koostamise ajal 770m².

Maaüksust piiravad põhja poolt Keila jõgi ning metsa- ja põllumaad, lõunast enamasti põllumaad.

Planeeringuala piirneb põhjas Keila jõega, idas Vootele (29501:007:1754) ja Liivaaugu (29501:007:0653) ja Vainu (29501:007:0157) maatulundusmaa kinnistutega, edelas Keila - Keila-Joa teega 11195, läänes Muuluka elamumaa (29501:007:0109) kinnistuga, loodes Siilisaba (29501:007:1639) ja Mardi (29501:007:0064) maatulundusmaa kinnistutega.

Olemasolev juurdepääs planeeritavale alale toimub läänepoolsest küljest 11195 Keila-Keila-Joa teelt. Juurdepääsuteeks on ca 4m laiune kruusatee. Ala läbivad alla 1kv ja 35-110kV õhuliinid.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- elektripaigaldise kaitsevöönd alla 1KV (2m mõlemale poole liini telge);
- elektripaigaldise kaitsevöönd 35-110kV (25 m mõlemale poole liini telge);
- sideehitise kaitsevöönd;
- ranna või kalda piiranguvöönd;
- ranna või kalda ehituskeeluvöönd;
- maaparandushoiuala;
- geodeetilise märgi kaitsevöönd;
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Keskkonnaregistri andmete põhjal esineb planeeringuala põhjaosas registreeritud III

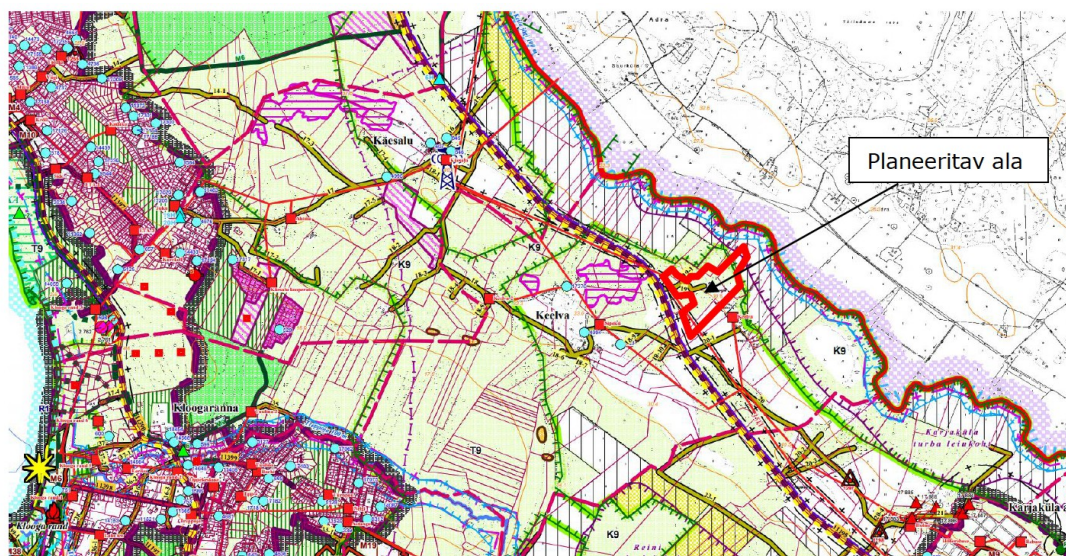
kategooria kaitsealune liik - rukkirääk (*Crex crex*). Planeeritaval alal või selle vahetutel naaberaladel kultuurimälestisi ei leidu. Planeeritav ala ei asu Natura 2000 võrgustiku linnu- ja loodusalas.

Planeeringualal asuvad kitsendused on kajastatud *joonisel 2*.

Käesoleva planeeringuala puhul on tegemist olemasoleva tootmise lüpsifarmi (koos sinna juurde kuuluva põllu-, karja- ja metsamaaga) kaasajastamisega. Keila valla üldplaneeringus otseselt planeeringuala käsitletud ei ole, st tegemist on nn. „valge alaga“ maakasutuse juhtotstarve on looduslik ala mets. (skeem 1).

Väljavõte Keila valla üldplaneeringust

Skeem 1



- LOODUSLIK ALA, METS
- ALEVIKU PIIR, KÜLA LAHKMEJON (seisuga 04.2005)
- KATASTRIÜKSUSE PIIR (seisuga 08.2003)
- RANNA JA KALDA PIIRANGUVÕÕND
- RANNA JA KALDA EHTUSKEELUVÕÕNDI PIIR
- KÕRVALMAANTEE, TEE NUMBRIGA - riigimaantee
- ERATEE / sh ERATEE AYALIKUKS KASUTAMISEKS (ettepanek)
- VÄÄRTUSLIK NIIDUALA
- ROHEVÕRGUSTIK - TUUMALA / ROHEKORIDOR
T9 - piirkonna / maakonna väike
K9 - maakonna väike
- VEEKOGUDE PUHVER, ROHEVÕRGUSTIKU OSA
- ALAJAAM, KÕRGEPINGE ÕHULIIN / MAAKAABEL
- PUURKAEV NUMBRIGA
- KAITSEVÕÕNDI PIIR

Vaade planeeringualale**Foto 1**

Foto :maaameti fotoladu 2018, www.maaamet.ee

Olemasolev olukord on graafiliselt esitatud *joonisel 2* ja detailsemalt *joonisel 3*.

4 Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed

Planeeritav kinnistu asub Lääne-Harju vallas Keelva külas hajaasustusalal, kus lähim majapidamine jääb linnulennult ca 200m kaugusele.

Planeeritav kinnistu külgneb 11195 Keila-Keila-Joa teega, millelt toimub ka juurdepääs planeeritavale alale. Lähim ühistranspordipeatus (Muuluka) jääb vahetult 11195 Keila-Keila-Joa teelt Aedevahe kinnistule viiva mahaõidu lähedusse.

Planeeringuala lähipiirkonna funktsionaalsed seosed on kujutatud *joonisel 2*.

5 Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Kuna Keila valla üldplaneeringus ei ole määratud planeeritaval alal tootmismaa sihtotstarbelist maakasutust, siis on selline muudatus arvestades kavandatud tegevuste

keerukust ning Keila valla üldplaneeringu seletuskirjas lk 50 toodud nõudeid planeerimisseaduse § 142 lõike 3 kohaselt oluline üldplaneeringu muudatuse põhjus.

Keila valla üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarvet loodusliku metsa ala soovitakse muuta tootmis- ja maatulundusmaaks.

Üldplaneeringu muudatuse ja Aedevahe kinnistu maa sihtotstarbe muutmise põhjuseks on põllumajandusliku tootmisega tegeleva ettevõtluse arenemiseks võimaluste loomine.

Kaasaegsete põllumajandusehitiste rajamine ja olemasoleva loomakasvatustehnoloogia ümberkorraldamine aktiivselt tegutseva põllumajadusettevõtte juures on piirkonda arengut edendav ning loob eeldused keskkonningimuste paremaks täitmiseks.

Käesoleva detailplaneeringu alusel muudetakse Aedevahe kinnistu sihtotstarve 10% ulatuses tootmismaks ja 90% ulatuses maatulundusmaaks.

6 Planeerimise lahendus

Planeeringu koostamise vajaduse Aedevahe talu kinnistul tingib olemasoleva laudakompleksi amortisatsioon, mille tulemusel ei vasta hooned peagi enam kehtestatud keskkonnanõuetele. Planeeringuga määratakse ehitusõigus uue kuni 165-pealisele lüpsikarjale robotlüpsilauda rajamiseks ja sõnnikuhoidla rajamiseks ning tingimused 70 noorloomale.

6.1 Planeeritava ala kruntideks jagamine

Aedevahe kinnistu piiride muutmist ega krundi jagamist detailplaneeringuga ei kavandata.

6.2 Krundi ehitusõigus

Aedevahe kinnistule määratakse ehitusõigus uue lauda ehitamiseks ning vedelesõnnikuhoidla rajamiseks. Kuna krundil asuvad juba ka olemasolevad elamu ning seda teenindavad hooned ja olemasolev laut (koos ehtisregistrisse veel kandmata varjualusega), siis määratakse detailplaneeringuga kaks hoonestusala.

Üks hoonestusala on ette nähtud uue kavandatava lauda ning seda teenindavate rajatiste paigutamiseks. Teine hoonestusala on ette nähtud olemasoleva elamu ning seda

teenindavate abihoonete ümberehituseks, laiendamiseks või nende asemele uute hoonete püstitamiseks.

Krundi ehitusõigusega on määratud:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve;
- 2) hoonete suurim lubatud arv krundil;
- 3) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus;
- 4) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind.

Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu” lisale määratakse käesoleva detailplaneeringuga Aedevahe kinnistule ehitusõigus- uue lauda ehitamiseks, mille lubatud kasutamisotstarbed on:

- kood 12711- Loomakasvatushoone, sealhulgas karuslooma-või linnukasvatus;
- kood 12719- Muu põllu-, metsa, jahi-või kalamajandushoone.

Lisaks uuele laudale kavandatakse kinnistule laudaga seotud rajatis - vedelsõnniku hoidla:

- kood 24231-Sõnnikuhoidla rajatis.

Samuti kavandatakse uue lauda tarvis uus puurkaev ning kanalisatsioonilahendus.

Samuti on lauda hoonestusalale lubatud lauda loomade teenindamiseks vajalike avatud rajatiste ehitamine- heinapallide varjualused vms.

Olemasolevate talukompleksi hoonete – elamu ja selle abihoonete lubatud kasutamisotstarbed on:

- kood 11101- üksikelamu
- kood 12744- elamu abihoonete

Olemasoleva lauda lubatud kasutamisotstarve on:

- kood 12711- Loomakasvatushoone, sealhulgas karuslooma-või linnukasvatus;

Krundi ehitusõigus on ära toodud planeeringu põhijoonisel (*joonis 4*) .

6.3 Krundi hoonestusalade piiritlemine

Aedevahe kinnistu uue lauda ehitusõigus on määratud loomakasvatuseks sobivasse ja tehnoloogiliselt vajalikku asukohta. Vedelsõnnikuhoidla (rajatis) on kavandatud olemasoleva tahkesõnnikuhoidla kõrvale. Hoonestusalad on seotud krundi piiridega.

Lauda uushoonestuslala ning olemasolevate talukompleksi hoonete hoonestusala on seotud mõõtketiga krundi piiridest ja näidatud põhijoonisel (*joonis 4*) ning funktsionaalsete seoste (*joonisel 2*).

6.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs kavandatavale laudale on planeeritud Keila-Keila-Joa tee 11195 olemasoleva eratee km 4,487 kaudu. Riigitee 11195 aasta keskmine liiklussagedus on 2017. a seisuga 1003 a/ööp, kiiruspiirang puudub.

Lauda ehitamisega kaasnev liiklussageduse muudatus on äärmiselt minimaalne. Juurde lisandub ööpäevas maksimaalselt 5 sõidukit, seetõttu puudub vajadus ristumiskoha laiendamiseks, kuna olemasolev ristumiskoht ja selle seisund rahuldab lisanduva koormuse vajadused.

Ristumiskoha juures puuduvad planeeringu koostamise ajal nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis), kui vastavad takistused tekivad tuleb need kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Kuigi Aedadevahe kinnistu piirneb riigiteega, on planeeritav lauda kauguseks kavandatud riigiteest ca 259 m. Kavandava hoone ning riigitee vahele jääb ka mets. Olemasolevad ja perspektiivsed riigitee liiklusest põhjustatud häiringud (müra, vibratsioon, õhusaaste) ei mõjuta kavandatava lauda kasutamist. Leevendavate meetmete rakendamine loomalauda ehitamisel ei ole vajalik.

Parkimine on ette nähtud omal krundil avaparklas. Parkla on lubatud katta killustiku, kruusa, asfaldi, sillutuskivide, betooni vms. kattematerjaliga.

Parkimiskohtade paiknemine krundil ja katend täpsustatakse hoone ja rajatiste projekteerimise käigus.

Sõidusuunad ja juurdepääsud krundile on näidatud funktsionaalsete seoste joonisel (joons 2).

6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Krundi reljeefi olulist muutmist planeeringuga ei kavandata. Maapind korrastatakse ja tasandatakse pärast ehitustööde lõppu. Detailplaneering ei näe ette krundi ega lauda kohustuslikku piiramist piirdeaia. Vajaduse tekkimisel on lauda ning uute rajatise ümber lubatud piirdeaeda püstitada. Piirdeaia kujundus lahendatakse vastavalt vajadustele ning sobivalt arhitektuuriga.

Krundilt eemaldatakse kõrghaljastus, mis jääb ette planeeritud ehitustegevusele.

Likvideeritava haljastuse lahendus antakse täpsemalt projekteerimise faasis.

6.6 Ehitiste vahelised kujud

Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määrusele nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, lisale 2 on planeeritud lauda puhul (VI kasutusviis) minimaalseks tulepüsivusklassiks TP-2. Planeeringualal asub allikatoiteline tiik, mis on tuletõrje veevarustuse tagamiseks. Tiigist veevõtuks tuleb rajada nõuetekohane veevõtukoht- kuivhüdrant vms. Veevõtukoha täpne tehniline lahendus ja asukoht määratakse hoonete ehitusprojektide koostamisel.

Olemasoleva elamu ning selle abihoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP-3, mis ei keela kõrgema tulepüsivusega hoonete ehitamist. Tulepüsivusklass täpsustatakse üle hoonete projekteerimisel.

6.7 Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

VESI JA KANALISATSIOON

„Keila valla ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2017-2029“ kohaselt ei jää detailplaneeringu ala ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonda.

Loomakasvatuse puhul on oluline ressurss vee kulu. Ööpäevane tehnoloogilise vee vajadus looma kohta oleneb farmist ja seal kasutatavast tehnoloogiast.

Kinnistu üldine veevajadus jaguneb kaheks: loomade joogivesi ja veekulu farmi tehnoloogilisteks vajadusteks (udara, lüpsiseadmete, inventari jm pesemine). Viimane moodustab põhilise osa farmis tekkivast reoveest. Lisaks loomade jootmiseks ja

lüpsiseadmete pesuks kuluva veele kulub farmis vett ka personali olmevee tarbeks ja töövahendite pesuks.

Kinnistul asuva elamu veevarustus on korraldatud olemasoleva puurkaevu baasil, millel puudub pass ning mis käesolevaks hetkeks on amortiseerunud. Planeeringuga nähakse ette rajada võimalusel uus puurkaev eeldatava sügavusega ~70 m.

Planeeringualale on ette nähtud puurkaevu rajamine. Vee tarbimisel üle 5m³/ööpäevas on vajalik taotleda vee erikasutusluba (alus:veeseadus § 8 lg 2 p 2) . Huvitatud isiku andmetel on laudakompleksi ööpäevane veetarve maksimaalselt 28m³/ööpäevas ning moodustatav sanitaarkaitseala 50m raadiusega.

Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ 13 § 6 lõige 5 annab võimaluse heitvee juhtimiseks pinnasesse, kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole. Seejuures tuleb arvestada veeseaduse § 241 lõigetes 8 ja 9 sätestatud erisusi ning eelnimetatud määruses nimetatud immutatavaid veehulkasid.

Kinnistul on olemas biopuhasti, mis vajab uuendamist. Heitveed on kavandatud immutada pinnasesse. Puhasti lahendus antakse projektidega.

Omapuhasti kavandamisel peab arvestama kanalisatsiooniehitise planeerimise nõudeid (asukoha valik, kujud, reoveepuhasti valik). Imbväljakute projekteerimisel ja rajamisel tuleb arvestada, et heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset.

SADEMEVESI

Katustelt ja parkla kõvapindadelt kogunev sademevesi on ette nähtud immutada pinnasesse. Immutusalad määratakse projekteerimise faasis.

ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritaval krundil on olemas elektrivarustus. Uue lauda elektrivarustuse lahendamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 315036. Vastavalt tingimustele on uue lauda elektrienergiaga varustamine ette nähtud

olemasolevast Keelva:(Tabasalu) alajaamast teisest (F2) fiidrist. Toide jõuab kinnistuni mööda 0,4 kV õhuliini. Liitumiskilbi asukoht on planeeritud kinnistut läbivale 0,4 kV mastile. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

Elektriliinide asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel tinglikult leppemärgiga ja nende täpne asukoht ning lahendus määratakse projektide ning tööjoonistega.

Hoone valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega.

6.8 Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatava elluviimiseks

Skepast & Puhkim OÜ poolt 04.06.2018 koostatud Aedevahe farmi detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangus, töö nr 2018-0034 on jõutud järeldustele, et :

- Kavandatava tegevuse ehitusmahud ei ole nii suured, et selle rajamiseks kasutatavad loodusressursid põhjustaksid olulist negatiivset keskkonnamõju.
- Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist negatiivset mõju maakasutusele ega muid piiranguid piirkonna senisele maakasutusele.
- Kui jäätmete käitlemisel toimitakse vastavalt jäätmeseaduse ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele, siis ei kaasne sellega olulist negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale.
- Osalise planeeringuala kasutuselevõtt tootmismaana ja olemasoleva tootmistegevuse laiendus toob endaga kaasa tuletõrje, tehnoloogilise- ja olmevee kasutamise suurenemise vajaduse ning tuleb ära juhtida reovett. Kui järgitaks leevendusmeetmeid siis kavandatav tegevus ei ohusta piirkonna põhjavee kvaliteeti ja põhjavee kättesaadavust joogiveehaarde kaevudest.
- Arvestada tuleb, et planeeringualal tohib immutada vähemalt bioloogiliselt puhastatud heitvett ning põhjavee kõrge taseme tõttu on vajalik rajada tõstetud immutuspeenrad (immutussügavus vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset).
- Kavandatava tegevusega ei nähta ette heidet vette (pinnaveekogudesse), v.a sademevee ärajuhtimine piirkonna äravoolukraavidesse. Piirkonna sademevesi on eeldatavalt puhas, seega ei kaasne sellega olulist negatiivset keskkonnamõju.

- Leevendusmeetmete kasutamisel ja Vabariigi Valitsuse määruses nr 288 toodud nõuete järgimisel ei põhjusta kavandatav tegevus olulist negatiivset mõju pinnasele, pinna- ja põhjaveele. Mõju pinnasele on ebaoluline ja jääb planeeringu ala piirsesse ning ehitustööde lõpus on võimalik rajatiste ümbruses olukord taastada. Ehitiste asukohast kooritud kasvupinnast saab kasutada samas asukohas haljastamiseks.
- Kavandatav tegevus ei avalda olulist negatiivset mõju looduslikule taimestikule ja loomastikule, kaitstavatele loodusobjektidele, Natura 2000 võrgustiku aladele, kultuuriväärtustele ja pärandkultuuriobjektidele.
- Kavandatava tegevuse tulemusel ei paisata välisõhku saasteaineid, mis võivad ohustada inimese tervist. Samuti ei teki farmi ehituse ja tegevuse käigus müra ja vibratsiooni sel määral, mis võiks mõjutada piirkonna elanike tervist ja piirkonnas asuvaid majapidamisi (hooneid jm rajatisi) ehk inimeste vara. Soovitav on vältida mürarikkeid tegevusi õhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel.
- Kavandatava tegevusega ei kaasne olulist negatiivset mõju inimeste tervisele ja heaolule. Ehitustegevusega võivad kaasneda häiringud müra ja tolmu näol, kuid need ei ole tõenäoliselt olulised ning ehituse lõppemisel häiringud lakkavad.

Kinnistul tekkivate jäätmete äravedu tuleb tellida jäätmeluba omavalt ettevõttelt.

6.9 Ehitiste olulisemate arhitektuurinõuete seadmine

Uue lauda arhitektuur peab olema põllumajandusettevõttesse sobivalt praktiline ja ümbritsevasse keskkonda sobiv. Olemasolevate hoonete korrastamisel, ümberehitamisel või laiendamisel tuleb silmas pidada talukompleksi terviklikku väljanägemist ning soovitatavalt hooned sobitada omavahel- värvi, materjalikasutuse vms abil.

Hoonestusalad ja arhitektuursed nõuded on näidatud põhijoonisel (*joonis 4*).

6.10 Servituutide vajaduse määramine

Säilivad kinnistul olemasolevad kitsendused. Täiendavalt määratakse planeeringuga juurdepääsuservituutide asukohad Mardi ja Liivaagu kinnitutele suundumiseks.

6.11 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt planeerimise põhimõtteid. Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse väljatöötamisel arvestatud järgmiste linnakujunduslike võtetega:

* oluline on hea nähtavus (krundi valgustatus).

Hoone projekteerimisel ja hilisemal rajamisel arvestada vandalismi ärahoidmiseks lisaks veel järgnevaga:

* võimalusel paigaldada kohtvalgustid;

* hoida maa-ala korras;

* kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad ja lukud).

6.12 Muud seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad kinnisomandi kitsendused ning nende ulatus

Uue elektriühenduse rajamine toimub vastavalt elektrivõrgu valdaja ja hoonestaja vahelisele kokkulepetele. Servituudi- või isikliku kasutusõiguse lepingud sõlmitakse vastavalt krundiomaniku ja tehnovõrguvaldaja kokkulepetele.

6.13 Planeeringu rakendamise võimalused

Aedevahe kinnistu igakordne omanik tagab detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike rajatiste väljaehitamise ja sellega seotud kulutuste kandmise.

Planeeritav kinnistu asub osaliselt riigitee 11195 Keila – Keila-Joa km 4,23-4,48 kaitsevööndis. Maanteeameti 03.08.2018 kirja nr 15-2/18/35154-2 alusel on sätestatud ja teavitatud järgmistest nõuetest:

- Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
- Juurdepääs planeeringualale on riigitee olemasoleva ristumiskoha kaudu km 4,487.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik (Maanteeamet) on

planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

- Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada.
- Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Põhjendatud juhul kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskusrežiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide läbilaskevõimet, sh truupide seisukord ja teostada läbilaskearvutused.
- Arendusega seotud liikluslahendused 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.
- Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

7 Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused:

Kooskõlastava asutuse nimetus	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi	Kooskõlastuse asukoht kaustas	Märkused
OÜ Elektrilevi	22.10.2018	Marge Kasenurm	Lisade kaustas	“Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.”
Põhja Päästkeskus			Lisade kaustas	-
Maanteeamet			Lisade kaustas	
Keskkonnaamet			Lisade kaustas	
Põllumajandusamet			Lisade kaustas	
Rahandusministeerium			Lisade kaustas	