

## **1. Detailplaneeringu koostamise alused**

*Planeerimisseadus*

*Vasalemma valla ehitusmäärus*

*Vasalemma vallavolikogu otsus 29.12.2015 nr 69 \eskikülas Lepa kinnistu detailplaneeringu alqatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.*

*Vasalemma Vallavalitsude korraldus nr 74 ning väljastatud detailplaneeringu lähteseisukohad DP 44-16*

*Kehecon OÜ 17.11.2015 avaldus detailplaneeringu algatamise kohta*

### **1.1. Lähtematerjalid ja detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

- *Vasalemma valla üldplaneering (28.06.2011);*
- *Vasalemma valla ehitusmäärus (22.04.2003);*
- *Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015.*
- *Ehitusseadustik, vastu võetud 11.02.2015.*
- *Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015.*
- *Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 " Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded"*
- *Muud kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti Standardid (EVS 778:2001 „Ilupuude ja –põõsaste istikud“, EVS 843:2003 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 Kuritegevuseennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“);*
- *Elektri-, gaasi- ja kaugküttevõrgu kaitsevööndite ulatus (RT I 1999, 8, 123);*
- *Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26. märtsi 2007. a määrus nr 1169*

### **Uuringud**

- *Geodeetiline alusplaan, töö nr:15-G342, Geodeesiakeskus Geopoint, Pärnu mnt 139D*

## **2. Detailplaneeringu eesmärk**

*Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta kinnistu sihtotstarve tootmiskaaks, määratakse hoonestusala suurus, juurdepääsuteed, vajalikud kommunikatsioonid ja nõutavad servituudid.*

*Koostada arendusalale liikluskorraldus, millele juurdepääsuks Lõhkeainelao teega tuleb seada vajalikud servituudid kinnistutele Haava (registriosa nr 7554250) ja Metsamaa (registriosa nr 9242202) ning välja ehitada Lõhkeainelao ristumine Keila-Haapsalu maanteega.*

Detailplaneeringuga muudetakse Vasalemma valla üldplaneeringus määratletud maakasutuse juhtotstarvet. Uus sihtotstarve-tootmismaa.

## 2.1. Lähtesituatsioon

Planeeritav maaala paikneb Vasalemma vallas Veskikülas ja hõlmab Lepa kinnistu (katastritunnus 86801:001:0251) suurusega 4,92 ha.

Planeeritava maaüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa, maaüksusele ei ole eelneva detailplaneeringuid koostatud, planeeritav ala ei ole hoonestatud.

Planeeritavat ala läbib õhuliin ning sidetrassid.

Lepa maaüksust piirab idast Keila – Haapsalu riigimaantee T-17, mille kaudu toimub juurdepääs maaüksusele ja millele tuleb tagada maantee-kaitsevöönd vastavalt Vasalemma valla üldplaneeringus sätestatule (riigiteede kaitsevööndi ulatuseks on määratud Vasalemma valla üldplaneeringuga 50m) Ehitusseadustik võimaldab määrata riigitee kaitsevööndiks 30m.

Vasalemma valla üldplaneeringuga on Lepa kinnistu maakasutuse juhtotstarbeks määratud „kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute ala“.

Planeeringuala piirinaabrid:

Külgnemine	Aadress	Katastritunnus
Idast	17 Keila-Haapsalu tee	86801:001:0123
Lõunast	Tammi	86801:001:0532
	Taela	86801:001:0531
Läänest	Toomi tee 2	86801:001:0377
	Toomi tee 4	86801:001:0379
	Toomi tee 6	86801:001:0382
	Toomi tee 8	86801:001:0384
Põhjast	Peetri	86801:001:0457
	Reformimata riigimaa	-

Planeeringualal puudub elektri-, veevarustus ja kanalisatsioon.

## 2.2. Linnaruumi analüüs

Vasalemma vald asub Harju maakonna lääneosas Keila-Haapsalu maantee ääres. Valla keskuseks on ca 900 elanikuga Vasalemma alevik. Vasalemma valla territooriumil paikneb kolm alevikku (Vasalemma, Rummu ja Ämari) ning kaks küla (Lemmaru küla ja Veskiküla)

Veskiküla on hajaasustusala, kuhu on kavandatud väikeelamute arendus.

Planeeritava maa-ala kontaktvööndi maakasutus on polüfunktsionaalne, piirkonnas paiknevad elamumaa maakasutusega krundid kus valdavalt 1-2 korruselised elamud ning tootmismaa maakasutusega krundid. Planeeritavale alale on juurdepääs Keila – Haapsalu maanteelt. Krundid on üldjuhul piiratud puitpiiretege, tootmisalad

metallpiiretega. Piirkonnas on palju rohelist. Ümbritsevat hoonestust analüüsid selgus, et lähipiirkonna hoonestustihedus jääb piirkonnas 0,04 kuni 0,15 vahele.

Kontaktvööndisse jäävad järgmised detailplaneeringud ;

Haapsalu mnt 5b ja lähiala detailplaneering katastritunnusega 86801:001:0246 ning Tammi kinnistu ja lähiala detailplaneering katastritunnus 86801:001:0532

### **2.3 Maaomand planeeritaval alal**

Kinnistu: Lepa kinnistu (katastritunnus 86801:001:0251) suurusega 4,92 ha omanik Kehecon OÜ (Reg.kood 12637524).

### **2.4 Vastavus Vasalemma valla üldplaneeringule ning üldplaneeringu muutmise ettepanek**

Vastavalt Vasalemma valla üldplaneeringule on piirkonna maa juhtfunktsiooniks kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute ala . Detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Olemasolev maa sihtotstarve muudetakse detailplaneeringuga tootmismaaaks.

Teisalt on samas piirkonnas arenev ja kasvusuutlik tootmis ja äritegevus ning juba täna on planeeritava kinnistu vastas ja kõrval eelnevate detailplaneeringutega kehtestatud tootmismaa sihtotstarbega alad. Vastavalt üldplaneeringu põhimõtetele on otstarbekas koondada sarnase kasutusega alad , et maksimaalselt kasutada ära ümbritsevat infrastruktuuri.

Vasalemma valla üldplaneeringu kohaselt tuleb tootmisettevõtete territooriumist 20% haljastada, millest 60% peab olema kõrghaljastus. Samuti tuleb arvestada häiringute ala maa-ala sisse alates ehitusjoonest. Nende nõuetega on detailplaneeringus arvestatud.

### **2.5 Kitsendused planeeringualal**

Keila -Haapsalu mnt kaitsevöönd; Ehitusseadustik §13 lg2- Riigimaantee kaitsevööndi laius mõlemal pool sõiduraja telge ja mitme sõiduraja korral mõlemal pool äärmise sõiduraja telge on 30 meetrit.Vasalemma üldplaneeringuga on määratud riigimaantee kaitsevööndi laiuseks 50m.

Telia As, sidekaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablit

Telia As, side valguskaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole.

Elektrilevi OÜ-le kuuluv Vasalemma I 10 kV õhuliin, kaitsevööndiga 10m

## **3. Planeerimislahendus ja hoonestustingimused**

*Tänane sihtotstarve Vasalemma valla üldplaneeringu järgi on kõrghaljastuse säilitamisega väikeelamute ala mis on planeeritud muuta tootmiskaas. Maaüksuse sihtotstarve katastris on maatulundusmaa. Alale planeerime ühe tootmiskaas krundi Th 100%. Krundile planeerime ühekorruselised tootmishooned ruummodulite ehitamiseks ja hoiustamiseks, puurkaevu ja tuletõrje veevõtutiigi. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalses võimalikus hulgas.*

### **3.1. Hoonestustingimused**

*Krundile positsioon 1 on planeeritud 3 viilkatusega ühekorruselise tootmishoone majade ehitamiseks ja hoiustamiseks kõrgusega kuni 14m, suurima lubatud ehitisesaluse pinnaga 17000 m<sup>2</sup> (35%), parkla ja puurkaev oma kinnistu tarbeks. Tootmishoone tulepüsimisklass on minimaalselt TP-3.*

*Fassaadikattes profiileeritud metallfassaadikattesüsteem. Katusekalded 0-45°  
Hoonete fassaadide värvilahendused jäävad valdavalt heledatesse toonidesse. Täpsed värvilahendid antakse koos arhitektuurse projektiga.*

*Hoonetevaheline vähim kaugus peab vastama tuleohutusnõuetele. Hoone paigutuse, mahtude ja ehitusmaterjalide valikul on lähtutuda selle sobivusega antud keskkonda. Hoonete vahel kasutada arhitektuurselt sobivat piiret maksimaalse kõrgusega 2,0 m. Piirete lahendus ja materjalid täpsustatakse hoone projektis. Piirded paiknevad kinnistu uuel piiril. Hoonestusviis-lahtine. Hoone eskiislahendus kooskõlastada Vasalemma vallaga.*

*Planeeritud krundi suurus ja sihtotstarve:*

*Pos. 1 49200m<sup>2</sup>; Th 100%*

*Korruseid 1*

*Kõrgus 14 m*

*Max ehitusalunepind 17000m<sup>2</sup>*

*TP-3*

*Parkimiskohti 68*

### **3.2. Liikluskorraldus ja parkimine**

*Lepa kinnistu asub osaliselt riigitee 17 Keila – Haapsalu km 13,785-14,045 kaitsevööndis. Planeeritava alaga külgneva riigitee 17 aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015.a. seisuga 3764 a/ööp, riigitee kiiruspiirang selles lõigus on 60 km/h.*

*Planeeritud kinnistule pääseb läbi Tammi kinnistul paikneva tee, millel on olemasolev ühendus Keila – Haapsalu nr 17 maanteega. Kinnistule on planeeritud 68 (17000/250) parkimiskohta. Kinnistule pääsuks sõlmitakse kasutuskorra leping. Põhjapoolt oleme näidanud põhilise juurdepääsutee Lõhkeainelao teelt mis realiseeritakse enne hoonete ehitusloa andmist. Ülegabariidiliste veoste maksimaalsed mõõdud on 6,5 x 14m ja kõrgusega kuni 4,5 m.*

*Parkimine riigimaantee ääres on keelatud. Tammi kinnistu juurde on näidatud võimalik teeületuskoht.*

*Plats on planeeritud rajada asfaltkattega või muu sobiliku kattega vastavalt "Tee projekteerimise normid" (Vastu võetud 05.08.2015 nr 106; Ehitusseadustik § 99 l 4). Ristmiku nähtavuskolmnurgas 20x130m ei tohi paikneda ehitisi, mille kõrgus ei võimalda sõiduteel 1,1 m kõrguselt identifitseerida lõikuval teel lähenevat sõidukit, haljastuse kõrgus ei tohi ületada 0,4 m. Külgnähtavus on 15m.*

*Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne hoonete ehitusloa väljastamist. Juhime tähelepanu, et teekaitsevööndisse kavandatud (30 m äärmise sõiduraja teljest) juurdepääsu korral tuleb arendajal koostada teeprojekt. Nimetatud projekti võib koostada vaid teehoiutööde pädevustunnistust omav projekteerija. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Maanteeameti vastava taotluse esitamisel. Kõik ristumised riigiteega projekteerida tee ja selle koosseisu kuuluvate rajatiste ulatuses kinnisel meetodil ja konkreetsele tehnovõrgule vastavas kaitsehülsis. Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.*

*Riigiteeliiklusest võimaliku häiringute vältimiseks on planeeritud säilitada või vajadusel juurde istutada kõrghaljastust nähtavuskauguse 15m ja maantekaitsevööndi 30m ala vahele.*

*Olemasolev Tammi maaüksusel olev mahasõit vajab laiendamist ning seda peab teostama enne kui väljastatakse ehitusloa hoonete ehitamiseks Lepa kinnistule.*

*Lõhkeainelao tee ja Keila-Haapsalu mnt ristmik tuleb ehitada välja enne kui väljastatakse ehitusloa hoonete ehitamiseks.*

*Lõhkeainelao tee laienduse ja ristmiku ehituseks vajalikud maaküsimused lahendatakse koostöös vallaga ning planeeringuga seotud liikluslahenduste väljaehitamine on arendaja kohustus.*

*Kõik arendusalaga seotud tehnilised projektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb kooskõlastada Maanteeametiga.*

*Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.*

#### **4. Tervise- ja tulekaitsenõuded**

*Kõrvalkruntidel asetsevate eluruumide vajalik insolatsioon on antud planeeringuga tagatud. Transpordist lähtuva müra puhul tuleb lähtuda sotsiaalministri 4. märtsi 2002. a määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ (RTL 2002, 38, 511) kehtestatud välismüra normtasemetest. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Taotlustaseme arvsuurused uutel planeeritavatel aladel.*

Liiklusmüra (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) ekvivalenttase  $L_{pA,eq,T}$ , dB Päeval Öösel

I kategooria 50 40

II kategooria 55 45

III kategooria 60 50

IV kategooria 65 55

Võimalikud planeeringualal kasutatavad müratõkkemeetmed on rohke kõrghaljastuse säilitamine maantee ja hoonestuse vahel. Hoonete ehitamisel lähtuda Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest. Selleks tuleb projekteeritavate hoonete välispiirete konstruktsioonid projekteerida tänavapoolsel küljel minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisisolatsioon oleks vähemalt  $R'_{w+Ctr} \geq 30-45$  dB, olenevalt planeeritava hoone otstarbest ja paiknemisest kinnistul. Kõik leevendusmeetmetega kulutused kannab arendaja. Tugimaantee 17 liiklussagedus on 3764 autot ööpäevas ja kuna tegemist on tootmishoonetega siis orienteeruvalt suureneb liikluskoormus 1+2 % ega halvenda seetõttu liiklust oluliselt riigimaanteel. Vastavalt Ehitusseadustiku § 71 on maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Vasalemma valla üldplaneeringus on maantee kaitsevöönd 50 m.

Arvestada Eesti projekteerimisnormide EPN 12.3 "Radooniohutu hoone projekteerimine" nõuetega.

Projekteeritavad hooned peavad vastama minimaalsele ettenähtud tulepüsivusklassile TP 3 nii piirdekonstruktsioonide kui ka hoonetevaheliste kujade osas. Tagatud on päästemeeskonna juurdepääs hoonetele.

Tootmis ja laohooned kuuluvad VI kasutusviisiga hoonete hulka. Hoonete projekteerimisel tuleb võtta kasutusele abinõud lähtudes:

☒ „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ Siseministri määrus nr 17 30.03.2017;

☒ Taristuministri määrus nr 85 „Eluruumidele esitatavad nõuded“, 02.07.2015 (RT I,03.07.2015,34);

☒ EVS 932:2017;

☒ EVS 812-7:2008/AC:2016 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;

☒ EVS 812-3:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 3. Küttesüsteemid;

☒ EVS 812-2:2014 Ehitiste tuleohutus. Osa 2. Ventilatsioonisüsteemid;

☒ EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;

☒ EVS 919-2013 Suitsutõrje.

Ventilatsiooni- ja kütteseadmete tuleohutus.

Ventilatsiooniseadmete projekteerimisel lähtuda EVS-EN 15251:2007/AC:2012.

*Tuletõrje veevajadus: väline kustutusvee vajadus sõltuvalt hoone kubatuurist ja tulepüsisivusklassist. Tuletõrjevee vajadus on 25l/s 3 tunni vältel. Ühtne veetorustik ning hüdrandid puuduvad piirkonnas.*

*Tuleohutuse tagamiseks planeerime tuletõrje veevõtukohta kinnistule. Selleks tuleb rajada tiik mahuga min 300 m<sup>3</sup> ning ehitada välja soojustatud luugiga veevõtukoht. Tuletõrjetiigi kõrval on ruumi tuletõrjeautode ümberpööramiseks kohale 12\*16m.*

*Tuletõrje veevõtukohtale peab olema tagatud:*

- 1) aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus;*
- 2) tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk;*
- 3) tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.*

*Hoonetesse paigaldada automaatne tulekahjusignalisatsioonisüsteem ning tulekustutid A-klass – tahkete ja põlemisel hõõgivate ainete kustutamiseks (kantavad 6kg tulekustutid), suitsueemalduspaigaldis ja paanikavastane valgustus.*

- Hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP-3*
- 1 tuleohuklass ning II tulekaitsetase,*

*mis eeldab,*

- Et tootmis- ja laohoone kande- ja tuletõkkeseksioonid on kasutatud A1 klassi ehitusmaterjalidele (metall);*
- Soojusisolatsioon peab vastama vähemalt A2-s1, d0 nõudele (villa soojustus);*
- Seinte ja lagede sisepinnad vastavad B-s1, d0 nõudele (plekk, kipsplaat);*
- Tootmisprotsessis ja ladustavad materjalid kuuluvad 1 tuleohuklassi ning eripõlemiskoormus alla 300 MJ/m<sup>2</sup>.*

*Krundi hoonestusalast väljajäävatele aladele ei ole lubatud püstitada hooneid ega maapealseid rajatisi. Territooriumi sõidutee, juurdepääsud ehitistele ja ladustatud materjalidele hoitakse vaba.*

*Hoonete tulepüsisivusklass määratakse lähtuvalt hoone kasutusotstarbest vastavalt normidele!*

## **5. Jäätmekäitlus ja keskkonnakaitse abinõud**

*Olmejäätmete kogumine toimub omal krundil, mis peab olema kooskõlas Jäätmeseadusega.*

*Prügiveoauto peab pääsema vähemalt kümne (10m) meetri kaugusele konteineritest. Samuti juhime tähelepanu sellele, et kui arvestuste alusel tekib ehitamise käigus üle 10m<sup>3</sup> jäätmeid, tuleb nende käitlemist käsitleda ehitusprojektis vastavalt jäätmehoolduseeskirja § 38 lõikele 3.*

Vastavalt Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 33 lõikele 1 punktile 3 on keskkonnamõju strateegilist hindamist vaja kohaldada juhul, kui kavandatakse tegevusi, mis vastavad sama seaduse § 6 lõikes 1 nimetatule või tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga lähtudes seaduse § 6 lõigetes 2–4 sätestatust.

Vasalemma Vallavalitsus küsis oma 26.II.2015 kirjaga nr 7-3/1604-1 Keskkonnaametilt KeJHS S 33 lõike 6 alusel keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) algatamise osas seisukohta. Keskkonnaamet märgib oma 11.12.2015 vastuskirjas nr HJR 6-8/75/26533-2, et arvestades olemasolevat olukorda ning teadaolevat informatsiooni, ei kavandata algatatava detailplaneeringuga tegevusi, mis võiksid eeldatavalt kaasa tuua olulise keskkonnamõju ning KSH alqatamine ei ole eeldatavalt vaialik. Kinnistul toimub puidust ruumelementide valmistamine mis ei tekita keskkonnale olulist kahju. Kinnistule langev sajuvesi juhitakse läbi torustiku ning õli-muda-liivapüüdurite rajatavasse tiiki.

### Vertikaalplaneerimine

Detailplaneerimise projektiga käsitletud maa-ala on ühtlane ja kevadeti niiske. Kinnistu vajab täitmist. Tasandus ja koorimistöodel väljatulev muld ja kivid võib kasutada haljasalade kujundamisel. Vajadusel tuleb täitepinna ära vedada. Kalded, teed ja tiigid lahendatakse eraldi projektidega. Sademevete eelvooluks kasutatakse kinnistule rajatavaid tiike ning osaliselt jääb kinnistu tihendatud killustikkattega.

### Haljastus

Vasalemma valla üldplaneeringu kohaselt tuleb tootmisettevõtete territooriumist 20% haljastada, millest 60% peab olema kõrghaljastus. Samuti tuleb arvestada häiringute ala maa-ala sisse alates ehitusjoonest. Detailplaneeringus on haljastuse alla ca 10000m<sup>2</sup> mis on 20,3% millest omakordamoodustab kõrghaljastuse 7000m<sup>2</sup> (70%). Samuti lisatakse kõrghaljastus Toomi tee 2

poolsesse külge kust demonteeritakse elektriliin. Keila-Haapsalu mnt ääres on kena männihekk mis säilitatakse. Kõrghaljastust ei tohi olla külgnähtavausalas.

## **6. Tehnovõrkude lahendused**

### **6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon**

Planeeritav alal puudub ühisveevärk ja kanalisatsioon. Ala veega varustamiseks on planeeritud puurkaev oma kinnistu tarbeveega varustamiseks. Heitveed on planeeritud kanaliseerida kogumiskaevu. Vastavalt Veeseaduse § 28, Lõige (3) Sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 m<sup>3</sup> ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks. Keskkonnaministri määrus nr 61, p.4 Veevõtukohta hooldusnõuded. Puurkaevu rajamiseks koostatakse ehitusprojekt. Maapinna absoluutne kõrgus puurkaevu suudme kohas on 21,5 m.

Puurkaevule tagatakse hooldusala 10m.

Kinnistul ja lähinaabritel 200 m raadiuses ei tuvastatud üldist ega lokaalset keskkonnareostust ning puuduvad looduskaitsele üksikobjektid ja muinsuskaitse all olevad objektid.

Reovee kanaliseerimine toimub väljaveetavasse lokaalsesse kogumismahutisse.

Põhjavee liikumise suund on loode suunaline. Pinnavee liikumine põhja-kirde suunaline.



### **Geoloogiline ehitus ja hüdrogeoloogiline iseloomustus**

*Geoloogilise aluspõhja moodustavad piirkonnas ja Ordoviitsiumi lubjakivid, Kambriumi liivakivid, savi ja aleuroliit. Aluspõhja katab viimase liustiku taandumisel tekkinud jõesetted.*

*Käsitletava piirkonna hüdrogeoloogilises läbilõikes eraldatakse vastavalt kivimite litoloogilisele koostisele ja filtratsiooni omadustele järgmisi aluspõhjalisi põhjaveekogumeid: Siluri- Ordoviitsiumi, Ordoviitsiumi- Kambriumi ja Kambriumi- Vendi. Kavandatavast puurkaevust 1 km raadiuses on Keskkonnaregistrisse kantud 24 puurkaevu veevõtuga Siluri-Ordoviitsiumi ja Ordoviitsiumi-Kambriumi põhjaveekihi.*

*Põhjavesi toitub piirkonnas valdavalt atmosfäärsetest sademetest. Lähimatele selle veekihi puurkaevudele on iseloomulik HCO<sub>3</sub>-Ca-Na tüüpi vesi. Enamik keemilise koostise komponente*

*jäävad mageda põhjavee levikualal normi piiridesse. Erandiks võib olla ülenormatiivne raua sisaldus, kuid üldjuhul on kaasaegsete seadmetega olme-joogiveeks töödeldav (filtrite kasutamine jne). Hüdrogeoloogilistest tingimustest ning pinnakatte paksusest ja koostisest tulenevalt kuulub käsitletav piirkond kaitsmata põhjaveealade hulka*

### **6.2. Sajuvee kanalisatsioon**

*Kinnistule langev sajuvesi juhitakse läbi torustiku ning õli-muda-liivapüüdurite rajatavasse tuletõrjetiiki. Sajuvett ei tohi juhtida riigimaantee teemaale, sh riigimaantee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Vee – ja kanalisatsiooniprojektid koostatakse hilisemas projekteerimise käigus vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt. Detailplaneeringu realiseerimisega ei tohi halvendada olemasolevat olukorda, sh sadeveed ei tohi valguda naaberkiinnistutele.*

### **6.3. Elektrivarustus**

*Elektrivarustus lahendatakse detailplaneeringu mahus vastavalt tehnovõrkude valdajate (Eesti Energia Elektrilevi OÜ) poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Lepa, Vesiküla, Vasalemma vald kinnistu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr.236353, 09.12.2015.*

*Juhendmaterjalid:*

*Lepa kinnistule on planeeritud viihallid (2 tk). Planeeritud on liitumine kilbis LK- . Arvestikoht kogu Lepa kinnistule planeeritud hoonetele, JK ja LK on kinnistu piiril ja tagatud juurdepääs ööpäevaringselt.*

*Hallide kinnistute piiridele on tarbija kaablid, kilbist LK-.*

*Maa-aladele planeeritud 0,4 kV kaablite ühenduskohad on: Kolonni alajaamas 0,4 kV sektsioonis, kuhu tulevad kaitselülid; 2 kaablit, kaks kaitselülit.*

*Kaablid on planeeritud kogu ulatuses kaitsetorudes, muidu 70 cm sügavusel aga tee all 1,2 m sügavusel tugevdatud kaitsetorudes.*

*0,4 kV kaablitele on ettenähtud servituudid kõikidel kinnistutel, mida kaablid läbivad. Servituudialad on laiusega 1,0 . m mõlemale poole elektrikaablit, seega kogulaiusega min 2,0 m.*

*Planeeritud: 0,4kV toitekaabli trassid kaabliga 0,4kV Al 4G240mm<sup>2</sup>.*

10 kV õhuliin demonteeritakse alates Kolonni alajaamast ja Lepa maaüksusel, Seega vabaneb kogu Lepa kinnistu 10 kV õhuliinist ja mastidest, mis asendatakse 10 kV kaabelliiniga. 10 kV kaabelliinile on määratud servituudi ala, laiusena 1,0m mõlemale poole kaablit, kokku 2,0 m.

### **Tänavavalgustus**

Välisvalgustus lahendatakse koos viihallide ja nende platside ning teede projektiga. Ala valgustuse planeerime hallide külge.

## **6.4. Sidevarustus**

Lepa, Veskiküla, Vasalemma vald kinnistu detailplaneeringu koostamiseks on telia Eesti AS (AS Eesti Telekom) välja antud Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 29068247, 25.08.2017

Lepa, Veskiküla, Vasalemma vald kinnistute planeeritavatele viihallidele, on ettenähtud maaala sidekanalisatsiooni trassidele, ehituseks igasse planeeritavasse viihalli.

Käesolev detailplaneering näeb ette liitumiskoha olemasoleva sidekapiga VLL127, mis asub Metsamaa kinnistul, Keila-Haapsalu tee ääres. Sideliinidele on planeeritud liiniservituudialad. Servituudialad laiusena 1,0 m mõlemale poole sidetrassi, seega kogulaiusena 2,0 m. Maa-alad nii teede maa-alas kui ka olemasolevatel kinnistutel ja moodustatavatel kinnistutel, kuni sisestusteni viihallideni.

Elektri ja side seletuskirja koostas ; Juhan Oja.

## **6.5. Küte**

Planeeritava hoone küttelehendus selgub hoone projekteerimise käigus. Kasutada innovatiivseid energiasäästlike küttelehendusi nagu näiteks maaküte kombineeritud päikeseküttega või õhk vesi soojuspump. Soovitatakse eelistada kombineeritud küttelehendusi, et vähendada lisanduvat keskkonna saastekoormust.

Hoonete küttesüsteemi valikul juhendada küttesüsteemi energiatõhususest. Hoone projekteerimisel lähtuda Vabariigi Valitsuse 20.12.2007 määrusest nr 258 „Energiatõhususe miinimumnõuded“.

## **7. Kaitsevööndid ja servituudi vajadus**

Maanteede kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on kuni 30 meetrit. Vasalemma valla ÜP järgi on maantee kaitsevöönd 50m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast.

Keila –Haapsalu maantee külgnähtavus 15 m.

*Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist:*

*1) maismaal – 1 meeter sideehitisest või sideehitise välisseinast sideehitisega paralleelse mõttelise jooneni või tõmmitsatega raadiomasti korral 1 meeter välimiste tõmmitsate vundamendi välisservast ühendades tõmmitsad mõtteliseks kolmnurgaks, vabalt seisva masti korral 1 meeter vundamendi välisservast;*

*Mõlemale poole mp elektrikaablit on kaitsevöönd 1,0 m.*

*Nähtavuskolmnurk 20\*120 m*

*Puurkaevu hooldusala 10m*

*Vastavalt Maaameti kirjale nr 6-3/16/12864-2, 15.07.2016 on uuele teele näidatud juurdepääsu servituudi vajadus maaüksusele katastritunnusega 86801:001:0245*

## **8. Turvalisus**

*Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002.*

*Kuritegevuse riske vähendavad:*

*Piirkonna nähtavus ja valgustus,*

*Hea juurdepääs.*

*Juurdepääsuteede ja sissepääsuteede jälgimine.*

*Tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid.*

*Naabrivalve või valveteenuse kasutamine.*

## **9. Detailplaneeringu realiseerimise kava**

- *Tagatakse detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmine ja kandmine kinnistusraamatusse*
- *Planeeringu elluviimiseks vajalikud teed ja trassid ehitatakse välja arendajate vahel sõlmitavate kokkulepete alusel.*
- *Arendusega seotud liikluslahendused tuleb rajada enne hoonete ehitusloa väljastamist.*
- *Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.*
- *Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti(de) alusel.*
- *Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.*
- *Kohustus kaasata puudutatud isikud ehitusprojektkoostamise etappi.*

## **10. Avalikustamise käigus sisse viidud muudatused.**

- *Lisatud 5m haljasriba Toomi tee kinnistute nr 2,4 ja 6 poole*
- *Tootmishoone värv muudetud helehalliks RR21-helehall*
- *Kohale kus hetkel kõrgub kõrgepingeliin (Toomi tee 2 taga) ja jääb peale demonteerimist auk, istutame kõrghaljastuse jaoks istikud.*
- *Tootmishoonet ja platsi hakkavad valgustama kohtvalgustid, et valgus ei häiriks naabreid.*
- *Rajatav piire rajatakse Toomi tee kinnistute poolisel küljel krundipiirist 20 m sissepoole, et ei peaks kruntide vahel kõrghaljastust eemaldama.*
- *Kohustus kaasata puudutatud isikud projekteerimise etappi*
- *Detailplaneeringu realiseerimisega ei tohi halvendada olemasolevat olukorda, sh sadeveed ei tohi valguda naaberkinnistutele.*