

Töö nr 01/18

Huvitatud isik:

Peter Johanson

LÄÄNE-HARJU VALD KLOOGARANNA KÜLAS LIIVATEE 12 DETAILPLANEERING

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija

Tel: +372 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2019

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID.....	2
II SELETUSKIRI.....	3
1. Eesmärk.....	3
2. Koostamise alused	3
2.1 Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused	3
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	3
2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused	3
2.4 Uuringud.....	3
2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused	4
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	4
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs.....	4
4. Lahenduse idee kirjeldus	6
4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	7
4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	8
4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	10
6. Tuleohutuse tagamine	10
7. Keskkonnakaitse abinõud.....	11
8. Kuritegevuse ennetamine.....	12
9. Kitsendused. Servituutide vajadus	12
10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	12
11. Planeeringu realiseerimise võimalused	13
III LISAD.....	14
IV JOONISED	15
V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÕLASTUSLISAD.....	16

I Menetlusedokumentid

1. Harju Maavalitsuse kiri 21.02.2017 nr 12-3/276 seisukoht Kloogaranna külas Liiva tee 12 kinnistu detailplaneeringu koostamise algatamise ja KSH algatamata jätmise kohta
2. Detailplaneeringu algatamise taotlus 06.03.2018
3. Lääne-Harju Vallavalitsuse 27.12.2018 korraldus nr 160 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise
4. Lääne-Harju Vallavalitsuse teadaanne keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade 09.01.2019
5. Lääne-Harju Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamise teade 09.01.2019
6. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiisi avaliku väljapaneku teade Harju Elu ajalehes 22.02.2019
7. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohtade ja eskiisi avaliku väljapaneku teade Lääne-Harju valla ajalehes 02.2019

II Seletuskiri

1. Eesmärk

Detailplaneeringu ala paikneb Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas, ala hõlmab ühte kinnistut Liiva tee 12 (katastritunnus 29501:007:1512) ning jätkuvalt riigi omandis olevat Liiva tee maad.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kinnistu jagamine neljaks elamumaa krundiks, üheks tee ja tänavamaa krundiks ja üheks metsamaa krundiks. Planeering näeb ette Liiva tee laiendamise võimaluse. Moodustatavatel elamumaa kruntidel määratakse ehitusõigus. Planeeringus on määratud moodustatavate kruntide piirid, lubatavad hoonestusalad elamumaa kruntidel, juurdepääsuteede paiknemine ning tee- ja tänavamaa krundid.

Vastavalt planeerimisseaduse §9 lõikele 7 võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

2. Koostamise alused

2.1 Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused

Käesolev detailplaneering on valla üldplaneeringut muutev. Valla üldplaneering (endine Keila Vald) on kehtiv aastast 2005. Seoses omavalitsuste haldusreformi läbiviimisega liideti Keila vald ja moodustus Lääne-Harju vald. Uue valla üldplaneering tuleb koostada lähiaastatel. Detailplaneering teeb ettepaneku uues üldplaneeringus hinnata võimalusi ja seada tingimusi elamumaa kavandamiseks kogu planeeritud alale.

Praegu kehtivas Keila valla üldplaneeringus paikneb planeeritud ala roheline võrgustiku alal (tugiala T9), elamumaa maakasutuse juhtotstarvet ei ole alale kavandatud. Rohelise võrgustiku üksteisega seotud elementides toimub inimtekkeliste mõjude pehmendamine, kõrvaldamine, ennetamine ja koosluse areng looduslikkuse suunas. Rohevõrgustiku funktsioneerimise tagavad üldplaneeringu seletuskirjas välja toodud põhilised kasutustingimused, mille kohaselt tuleb rohevõrgustiku tugialal säilitada looduslike alade osatähtsuseks 90 % ning arendustegevuste planeerimisel (maa sihtotstarbe muutmisel) tuleb tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimisele. Sealjuures määratakse täpsemad kasutustingimused rakenduslike töödega, s.t. detailplaneeringutega.

Käesolev detailplaneering lähtub seatud tingimusest ja näeb ette elamumaa kruntide moodustamise ja ehitusõiguse määramise selliselt, et vähemalt 90% looduslikust alast säiliks. Samuti arvestab detailplaneering Läänemerest ja Treppojast tulenevate piirangutega ning ehituskeeluvööndi vähenemist ei kavandata.

2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldusega 27.12.2018 nr. 160 on algatatud Kloogaranna külas Liiva tee 12 kinnistu detailplaneering (vt. menetlusedokumentid).

Sama korraldusega lisa 1 alusel on väljastatud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad (vt. menetlusedokumentid).

2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

2.4 Uuringud

Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistamine on koostatud 2016. aastal HENRI PROJEKT OÜ (töö nr. G138-16) poolt.

Keskonna strateegilise hindamise eelhindang on koostatud 2015-2018. aastal Adepte Ekspert OÜ poolt.

2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala hoonestamist piiravaks teguriteks on:

- planeeringualale ulatub Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m;
- planeeringualale ulatub Treppoja ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m;
- ala läbivad elektri õhu- ja maakaabelliinid;
- Keila valla üldplaneeringu kohaselt on ala määratletud kui looduslik ala mets, kuuludes Harju maakonna rohevõrgustiku tuumala T9 koosseisu.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud kinnistu asub Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Kloogaranna rannaala ja Klooga Noortelaagri territooriumi vahelisel alal.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Nimi	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Mere põik 4	29501:001:0474	Ühiskondlike ehitiste maa
Karu tee	29501:007:0448	Transpordimaa 100%
Karu tee 11	29501:007:0463	Elamumaa 100%
Orava tee 5	29501:007:1511	Elamumaa 100%
Liiva tee 10	29501:007:4241	Ühiskondlike ehitiste maa 100%
Jätkuvalt riigi omandis olev maa		

Vt joonis nr 2: Tugiplaan.

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Metsamaja-2 maaüksuse detailplaneering;
- Klooga Noortelaagri detailplaneering;
- Kõltsu ja Oja detailplaneering
- Karu tee 6, Karu tee 8, Karu tee 14, Karu tee 16, Karu tee 18, Karu tee 22, Karu tee 24, Karu tee 26, Kotka tee 13, Kotka tee 15, Kotka tee 16, Kotka tee 17, Kotka tee 19, Kõltsu allee 7, Kõltsu allee 8 ja Kõltsu allee 9 maaüksuste detailplaneering;
- Kloogaranna ranna-ala detailplaneering;
- Karu tee 11 detailplaneering.

Kontaktvööndis on valdavalt elamumaa, maatulundusmaa ja ühiskondlike ehitiste maa.

Vt joonis nr 3: Kontaktvöönd

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala asub Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas. Planeeritud ala hõlmab Liiva tee 12 kinnistut (katastritunnus: 29501:007:1512) ning jätkuvalt riigi omandis olevat Liiva tee maad. Detailplaneeringu ala suuruseks on 8,9 ha. Planeeritud Liiva tee 12 kinnistu on maatulundusmaa sihtotstarbeline. Jätkuvalt riigi omandis oleval maal paikneb Liiva tee, mis on juurdepääsutee elamukruntidele ning tee toimib ka jalakäijate juurdepääsuna randa.

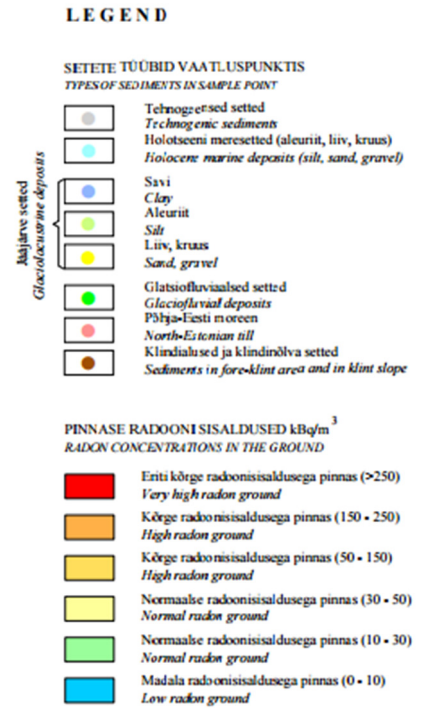
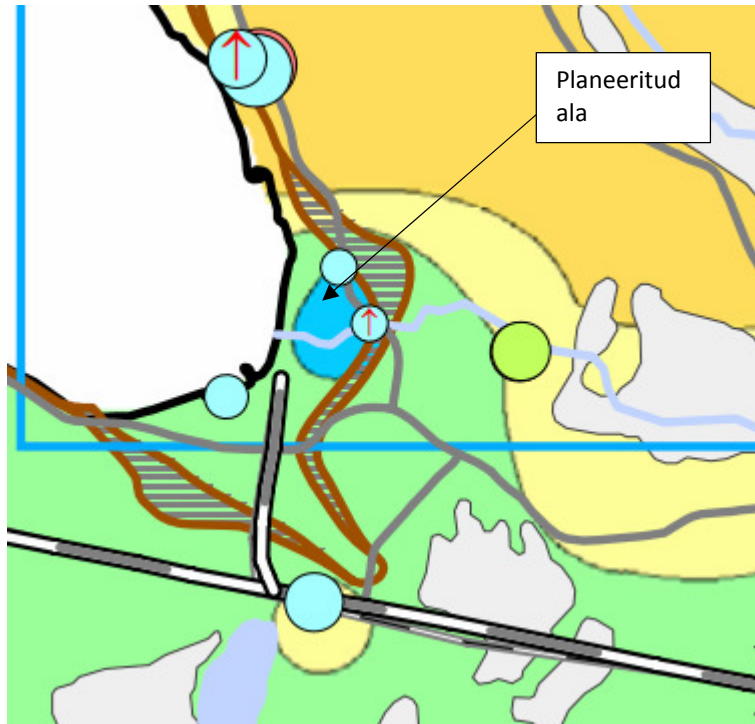
Planeeritavale alale on juurdepääs lõunakaarest Liiva teelt, põhjakaares paiknev Karu tee on eratee. Liiva tee on kitsas, ilma kõnnitee ja ümberpööramise võimaluseta tupiktee.

Liiva tee 12 kinnistu on hoonestamata. Maaüksuse suurus on 8 5851 m². Alal leidub vare, mis on ehitisregistrisse kandmata, lagunenenud liiklusrajad ja aed. Ala on reljeefne, kõrgusvahed jäävad vahemikku 0.5 ... 4 m, reljeef langeb mere suunas. Ala on suures osas kaetud puistuga, mida läbivad teerajad. Merepoolne osa on soine ja kaetud pigem lehtpuudega, luitesem ala okaspuudega ning väike osa alast on avatud rohumaa. Niiskel alal on kaks kraavi. Ala läbib elektri õhuliini.

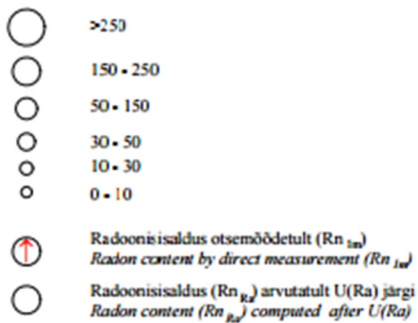
Vt joonis nr 2 `Tugiplaan`.

Keila valla üldplaneeringu kohaselt on ala määratletud kui looduslik ala mets, kuuludes Harju maakonna rohevõrgustiku tuumala T9 koosseisu.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse *Harjumaa pinnase radooniriski kaardile* (koostanud V.Petersell, K. Täht-Kok ja M. Karimov; 2008) on piirkond madala radoonisaldusega (vt skeem).



RADOONI SISALDUSED VAATLUSPUNKTIDES kBq/m³
RADON CONCENTRATIONS IN THE SAMPLE POINTS



4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringus nähakse ette ala kruntideks jagamine, maakasutuse sihtotstarvete määramine, elamumaa kruntide ehitusõiguse määramine ning juurdepääsutee lahenduse koostamine. Planeeringus moodustatakse üksikelamu-, metsamaa ning tee- ja tänavamaa krundid. Maakasutuse sihtotstarve muudetakse 20,8% suurusel kinnistuosal (elamu- ja transpordimaa krundid).

Planeering näeb ette 6 krundi moodustamise. Planeeringus on moodustatud 4 elamumaa, üks metsamaa ning üks tee- ja tänavamaa krundi.

Planeeringus kavandatud pos nr 1-5 moodustatakse Liiva tee 12 kinnistu kruntideks jagamisel ning pos nr 6 moodustatakse Liiva tee 12 kinnistu (6a) ja jätkuvalt riigi omandis oleva maa (6b) kruntimisel.

Planeeringu lahendus lähtub Looduskaitseeaduse piirangutest:

ranna piiranguvöönd 200m

oja ehituskeeluvööndi ulatus 50 m

kalda piiranguvöönd 100m

Elamukruntide paiknemine ning juurdepääsutee lahendus lähtub olemasolevast väljakujunenud teedevõrgust ja hoonestusest selle ääres, samuti reljeefi iseärasustest. Elamukruntide suuruse ja paiknemise planeerimisel on silmas peetud, et oleks tagatud Keila valla üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku funktsioneerimine. Lisaks toetab rohevõrgustiku toimimist planeeringuala keskel asuv metsamaa krundi. Planeeringu kohaselt säilib kinnistul looduslike alade osakaal 96,5 %.

Rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks ei ole ulatusliku "rohelise pinna" inimtegevusest välja jätmine, vaid loodus- ja keskkonnakaitse eesmärgid tagada ruumstruktuuri tagamine, tuginedes erinevatele arengusuundumustele, infrastruktuuride paiknemise ja vajaduste analüüsile. Antud juhul on eesmärk tasakaalustatud planeerimisega võimalikult väheses mahus (3,5%) muuta olemasolevat maakasutust tagades rohelise võrgustiku toimimise. Kokkuvõtvalt saab öelda, et planeering muudab olemasolevat maakasutust 3,5% ulatuses (pos nr 6 transpordimaa krundile teede kavandamine, pos nr 1-4 hoonete ehitisealused pinnad), mis jääb üldplaneeringus lubatud arendustegevuse piiridesse ning tagatud on rohevõrgustiku jätkuv funktsioneerimine. Samuti on oluline tõsiasi, et hetkel on kogu planeeritud ala piirdeaiaga piiratud ning planeering vähendab piiratud ala osakaalu.

4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeringus moodustatakse 6 krunti. Moodustatud kruntidest on elamumaa sihtotstarbelisi krunte 4, metsamaa ning tee- ja tänavamaa krunt.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS:

pos. nr	krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	krundi planeeritud suurus m ²	ajutise krundi pos nr	moodustatakse kinnistustest (nr) ajutistest kruntidest	liidetavate, lahutatavate osade suurus m ²	osade senine sihtotstarve (kü liik)
1	E100	4 386	-	Lääne-Harju vald Kloogaranna küla Liiva tee 12 (29501:007:1512), 85851 m ²	4 386	M
2	E100	4 042	-	Lääne-Harju vald Kloogaranna küla Liiva tee 12 (29501:007:1512), 85851 m ²	4 042	M
3	E100	4 042	-	Lääne-Harju vald Kloogaranna küla Liiva tee 12 (29501:007:1512), 85851 m ²	4 042	M
4	E100	4 068	-	Lääne-Harju vald Kloogaranna küla Liiva tee 12 (29501:007:1512), 85851 m ²	4 068	M
5	M100	67 937	-	Lääne-Harju vald Kloogaranna küla Liiva tee 12 (29501:007:1512), 85851 m ²	67 937	M
6	L100	1 376	6a	Lääne-Harju vald Kloogaranna küla Liiva tee 12 (29501:007:1512), 85851 m ²	1 376	M
	L100	3 306	6b	Jätkuvalt riigi omandis olev Liiva tee maa	3 306	-

Kruntide jagamisel on lähtutud olemasoleva kinnistu ning jätkuvalt riigi omandis oleva maa piiridest.

Elamumaa krundid moodustavad 19%, metsamaa 76% ja transpordimaa 5% planeeritud alast.

Olulisemad arhitektuurinõuded

Hoone välisviimistlus: puit, krohvitud pinnad, keelatud on kirkad värvitoonid, imiteerivad materjalid ja ümarpalkhooned ei ole lubatud. Rohevõrgustiku parema toimimise huvides on piirete rajamine lubatud vaid õuemaal, piirde kõrgus kuni 1,50 m. Kavandatud piire võib olla võrkaed, puitaed, haljaspiirded. Massiiv- ja läbipaistmatute piirete rajamine ei ole lubatud. Piirete rajamisel tuleb arvestada, et piirde kõrgus maapinnast lubaks väiksematel loomadest piirde alt läbi liikuda (nt siilid).

Täpne piirete paiknemine lahendatakse ehitusprojektis. Piirdeaiaga on lubatud eraldada õueala, kuid mitte suuremas ulatuses kui planeeritud hoonestusala ulatus, v.a. Liiva tee poolses osas, kus piire võib paikneda krundi piiril.

EHITUSÕIGUS:

Pos. nr	Krundi suurus (m ²)	Hoonete alune pind, m ²	Hoonete suurim korruselisus elamu/abihoone	Eluhoonete suurim kõrgus (m) / abs kõrgus(m)	Abihoonete suurim kõrgus (m) / abs kõrgus (m)	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Täisehituse %	Kitsendused
1	4386	430	2/1	8,5/10	4,5/6	1/3	EP100	E100	10%	jõe ehituskeeluvöönd 50 m, kalda piiranguvöönd 100m, ranna piiranguvöönd 200m
2	4042	410	2/1	8,5/10,5	4,5/6,5	1/3	EP100	E100	10%	kalda piiranguvöönd 100m
3	4042	410	2/1	8,5/11	4,5/7	1/3	EP100	E100	10%	kalda piiranguvöönd 100m
4	4068	410	2/1	8,5/12	4,5/8	1/3	EP100	E100	10%	kalda piiranguvöönd 100m
5	67937	-	-/-	-/-	-/-	-/-	MM100	M100	-	ranna piiranguvöönd 200m
6	1376	-	-/-	-/-	-/-	-/-	LT100	L100	-	jõe ehituskeeluvöönd 50 m, kalda piiranguvöönd 100m
7	3306	-	-/-	-/-	-/-	-/-	LT100	L100	-	jõe ehituskeeluvöönd 50 m, kalda piiranguvöönd 100m, ranna piiranguvöönd 200m

Kruntide täisehituse % on kuni 10% (pos nr 1-4). Planeeritud ehitusõiguse realiseerimisel on kogu ala täisehitusprotsendiks 1,86 %. Moodustatud metsamaa krunt pos nr 5 on 67 937 m² suur (79% kinnistu pindalast).

4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud ala teedevõrk on lahendatud lähtuvalt olemasolevast väljakujunenud teedestruktuurist ning juurdepääsu tagamise võimalustest kavandatud kruntidele. Planeeritud juurdepääsutee on olemasolev Liiva tee, millelt on kruntidele juurdepääsud kavandatud.

Planeeringus on moodustatud tee- ja tänavamaa krunt. Lisaks juurdepääsule elamukruntidele pos 1, 2, 3 ja 4 ning metsamaa krundile pos nr 5, võimaldavad pos nr 6 kergliiklejatele ligipääsu rannaalale ning võimaldavad päästeautole tagasipööramise tupikeelise Liiva tee lõpus.

Kavandatud pos nr 6 on transpordimaa krunt, mis on ette nähtud Liiva tee laiendamiseks ja kergliiklustee kavandamiseks, krunt on avalikuks kasutamiseks. Pos nr 6 moodustatakse Liiva tee 12 kinnistu osast (6a) ning jätkuvalt riigi omandis olevast maast (6b). Avaliku kasutusega transpordimaa antakse üle Lääne-Harju vallale.

Planeeringus on toodud võimalik jalgrataste hoidja asukoht pos nr 6 krundi ranna poolses osas.

Parkimine on tagatud omal krundil. Planeeringus on ette nähtud parkimiskohad (parkimiskohtade arv arvutatud vastavalt standardile EVS 843:2016, asukoht: väikeelamute ala):

Pos. nr	Ehitise otstarve	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeringus kavandatud parkimiskohtade arv krundil
1	eramu	3	3
2	eramu	3	3
3	eramu	3	3
4	eramu	3	3
5	-	-	-
6	-	-	-
Kokku:			12

Normatiivse parkimisarvutuse aluseks on EVS 843:2016, tabel 9.2- Elamute parkimisnormatiiv, parkimiskoht/elamu (korter), väike-elamute ala.

4.4 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeritud ala on kaetud metsaga. Madalamatel ja niiskematel aladel on valdav kask ja lepp, kõrgematel aladel mänd ja kuusk. Olemasolev kõrghaljastus kuulub suures osas säilitamisele. Hoonestuse täpne asukoht selgub ehitusprojekti staadiumis, siis tuleb hoone paigutamisel arvestada väärtusliku haljastuse säilimise võimalustele ning nende kasvutingimuste tagamisele. Kruntide ehitusprojekti staadiumis koostada läbimõeldud välisruumi lahendus haljastusprojekti koostamisel, valides kõrg- ja madalhaljastuses kasutatavad liigid piirkonda sobivatest liikidest kuna tegemist on liivapinnasega ja loodusliku keskkonnaga.

Jäätmekäitluse korraldamise aluseks Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri. Olemjätmete kogumine peab toimuma sorteeritult liikide kaupa eraldi mahutites. Mahutid paigaldada kergesti ligipääsetavatesse kohtadesse.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Tehnovõrkude lahendused on koostatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeeritud ala varustamine elektrienergiaga nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Ala ühendamine sidevõrguga on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele.

Kavandatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

Piirkonda ei ole rajatud ÜVK torustikke ja planeering näeb ette lokaalsed vee- ja kanalisatsiooni lahendused kruntide teenindamiseks. Peale ÜVK torude väljaehitamist on kinnistuomanikul kohustus liituda ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikega.

Veevarustus

Elamukruntide veevarustus on lahendatud puurkaevu rajamisel pos nr 5 krundile. Puurkaevust veevõtt on kavandatu nelja elamukrundi teenindamiseks. Veevajadus on kuni 10 m³/d ning puurkaevu sanitaarkaitsevööndi raadiuseks on 10m.

Kanalisatsioon

Kanalisatsioonilahendus on lokaalne. Lokaalne kanalisatsioonilahendus näeb ette igale elamumaa krundile väljaveoga reoveekogumismahuti paigaldamise. Ehitusprojekti staadiumis, kui elamukrundid on hoonestatud on võimalik kaaluda lokaalse puhasti rajamist pos nr 5 krundile. Puhasti rajamiseks tuleb koostada projekt ja see kooskõlastada. Kui ÜVK torustikud on paigaldatud on kohustus kinnistuomanikul liituda ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikega.

Sadeveed

Sademevee lahendused kruntidel töötatakse välja ehitusprojekt staadiumis. Keelatud on liigvete juhtimine naaberkruntidele.

Elektrivarustus

Planeeritud ala varustamine elektrienergiaga nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 320586 (03.01.2019).

Kruntide elektriga varustamine nähakse ette Kloogarand-5 alajaama f-1 fiidri õhuliini toitel. Planeeritud on liitumiskilbid kruntide ääres olemasolevate 0,4 kV õhuliini mastidele. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Sideühendus

Elamukruntide sidelahendused lähtuvad telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr 31527327, mille on väljastanud Telia Eesti AS. Planeeritud hoonete sideliitumised on kavandatud sidekanalisatsiooni põhitrassist alates sidekaevust LSA-034.

6. Tuleohutuse tagamine

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kujasid. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Detailplaneeringu alal pole võimalik tagada tulekustutusvett veetorustikule paigaldavatest hüdrantidest enne ÜVK torustike väljaehitamist, seetõttu nähakse ette, et igale hoonestatud krundile tuleb rajada tuletõrjevee mahuti, millega tuleb tagada vastava krundi hoonete tulekustutusvee vajadus vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Rajatavad hooned peavad kuuluma tuleohutusklassi TP2 (minimaalne lubatav). Liiva teel paikneb ka olemasolev tuletõrje veevõtukoht.

Tuleohutuse tagamisel lähtuda Ehitusprojekti koostamisel kehtivatest normdokumentidest:

- EVS 812-7:2008. Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus.

7. Keskkonnakaitse abinõud

Detailplaneeringulahenduse kohasel arendustegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele oleks ehitusprojekti koostamise etapis vajalik läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Planeeritud ehitiste iseloom ning sellega kaasnevad mõjud ümbritsevale keskkonnale:

Mõju pinnasele

- Planeeringu elluviimisel ei kaasne ulatuslikku mõju pinnasele. Säilitamiseks ehitusalasse jäävat huumusmulda tuleb see eelnevalt koorida ning kasutada hilisemal ala haljastamisel.

Mõju veekeskkonnale

- Perspektiivsete hoonete ehitusprojektide staadiumis töötatakse välja kaasaegsed sademe- ja liigvete juhtimise süsteemid selliselt, et see ei kahjusta naaberkinnistuid ega pinnase- ja põhjavett. Planeeringu kohaselt lahendatakse elamukruntide varustatus joogivee ja olmekanaliseerimisega.

Mõju õhukeskkonnale

- Planeeringu ellurakendumisel suureneb ala liikluskoormus väga vähesel määral. Liiklusskeemi lahendus tagab alal turvalise liiklemise. Õhukeskkonda mõjutab ka hoonete kütmine. Lõpliku valiku tegemisel kütteliikide valikul on kõik alternatiivid ja kütteliikide kombinatsioonid aktsepteeritavad, soovitame iga variandi puhul rakendada sellele sobivaid negatiivset keskkonnamõju leevendavaid meetmeid (optimaalne kütterežiim, eeskujulik hoonete soojustus, küttesüsteemina toimivad efektiivsed tehnoloogiad – ja elektrilised soojapumbad jms).

Mõju maastikule ja taimestikule

- Planeeritud ala on kaetud puittaimestikuga. Planeeringulahendus näeb ette ehitusprojekti staadiumis koostada krundile haljastusprojekt. Haljastusprojekti koostamisel on vajalik hinnata olemasolevad väärtuslikud puud ja näha ette meetmed nende säilimiseks. Olemasolev maakasutus säilib rohkem kui 90% ulatuses.

Mõju loomastikule

- Planeeritud tegevus muudab ala loomastiku (väikeloomad) elutingimusi vähesel määral. Ehitusprojekti staadiumis koostatava haljastusprojektiga antakse täiendavate istutuste teostamise vajadus ning alale sobivate liikide loetelu, mis on täienduseks olemasolevale kõrghaljastusele, mis suurendab ala liigilist koosseisu (väikeloomadele lisaks ka lindude toitumis- ning pesitsuskohad). Käesoleval hetkel on kinnistu aiaga piiratud ja loomade liikumine alal on raskendatud.

Mõju sotsiaal-majanduslikule keskkonnale

- Planeeringulahendus moodustab uued elamu- ning transpordimaa krundid. Transpordimaa kavandamine loob eeldused kõnnitee kavandamiseks alale ning sõidukitel on võimalik Liiva tee lõpus ümber keerata. Käesoleval ajal ümberkeeramise võimalus puudub.

Jäätmete kogumine toimub krundile paigaldatavas olmejäätmete kogumise konteineris. Jäätmed tuleb koguda sorteeritult. Taaskasutatavate jäätmete kogumine liikide kaupa tuleb lahendada. Jäätmemahutid on krundil soovitatav paigutada nii, et nad jääksid silma eest varjatuks, kuid samas oleks hõlpsasti prügiveoautodele ligipääsetavad. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustus üle anda jäätmeluba omavale firmale.

Piirkonda ei ole välja ehitatud ÜVK torustikke. Planeering näeb ette lokaalsed lahendused: puurkaevu rajamise vajaduse nelja elamukrundi teenindamiseks ning igale krundile olme heitvee mahutid. Peale ÜVK torustike väljaehitamist on kinnistuomanikul kohustus ühisorustikuga liitumiseks.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile (koostanud V.Petersell, K. Täht-Kok ja M. Karimov; 2008) on piirkond madala radoonisaldusega. Ehitusprojekti koostamisel ei ole vajalik radooniuuringu läbiviimist.

8. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahenduses on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks.

Kuritegevuse ennetamine:

- Elamufunktsiooni lisandumine suurendab ala elavust ja tagab inimeste ööpäevaringse kohaloleku, mis omakorda toob kaasa sotsiaalse kontrolli suurenemise. Ala on potentsiaalne naabrivalve piirkond.
- Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb rajatava hoone sissepääsud valgustada.
- Vandalismiakte ja sissemurdumiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke.
- Piirdeaedade rajamine on samuti lubatud.
- Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

Aluseks on Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine.

9. Kitsendused. Servituutide vajadus

Pos nr 5 krundile rajatava puurkaevu kuja raadiusega 10 m.

Pos nr 5 krundil elektri ja sidekaabli kaitsevöönd võrguvaldaja kasuks.

Treppoja ehituskeeluvöönd 50m

Treppoja kalda piiranguvöönd 100m

Läänemere ranna piiranguvöönd 200m

10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Ehitusprojekti koosseisus esitada haljastusprojekt. Haljastusprojektis peab olema käsitletud olemasoleva ja säilitatava kõrghaljastuse juurestiku, tüve ja võra kaitsemeetmeid ehitustööde ajal. Haljastusprojekti koostamisel tuleb võtta arvesse Eesti standard EVS 843:2016 seatud nõuded. Tagada planeeritud kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused.
- Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud.
- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tehnovõrkude valdajatelt taotleda täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt nendega kooskõlastada.
- Tööjoonised tuleb tehnovõrkude valdajatega kooskõlastada täiendavalt.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standard „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Planeeringu koostamise korraldaja on kohustatud oma kulul välja ehitama detailplaneeringukohased avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti.

11. Planeeringu realiseerimise võimalused

Tehnovõrgud koos liitumispunktidega ning planeeritud juurdepääsutee ning ümberkeeramise ala tuleb rajada enne hoonetele ehituslubade väljastamist. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

Trassidele seatud servituudid on võrguvaldaja kasuks. Servituutide osas sõlmitakse lepingud kinnistu omaniku ja trassivaldaja vahel.

Planeeritud juurdepääsutee rajatakse vastvalt kohaliku omavalitsuse ning ala arendaja vahel sõlmitava lepingu raames. Teemaa omanik on kohustatud tee korras hoidma kui pole kokku lepitud teisiti.

III Lisad

1. KSH eelhindang koostatud Adepte Ekspert OÜ poolt 2015 aastal. (koostatud esialgsele, 2015 aastal esitatud, planeeringu algatamise taotluses esitatud lahendusele)
2. Tehnilised tingimused

IV Joonised

Joonis nr 1	Situatsiooniskeem
Joonis nr 2	Kontaktvöönd
Joonis nr 3	Tugijoonis
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan
Joonis nr 6	Illustratiivne joonis

V Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastuslisad