

Töö nr: 08/18
Huvitatud isik: Trendecom OÜ
reg kood 14298316
Kontaktisik: Kaido Alliksaar
+358 400369588
kaido.alliksaar@gmail.com

Kaldaveere tee 6 kinnistu detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:
RUUM JA MAASTIK OÜ
Väike-Ameerika 20
10129 Tallinn
Tel: 6 615 645
www.ruumjamaastik.ee
Reg. number: 11038715
Kontaktisik: **Maarja Zingel**
Tel: +372 52 242 92
maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2020

Sisukord

SISUKORD.....	1
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	3
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	4
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs.....	4
4. Lahenduse idee kirjeldus	7
4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	7
4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	8
4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	9
6. Tuleohutuse tagamine	10
7. Keskkonnakaitse abinõud.....	10
8. Kuritegevuse ennetamine.....	11
9. Kitsendused. Servituutide vajadus	11
10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	11
11. Planeeringu realiseerimise võimalused	12
12. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	12
III LISAD.....	14
IV JOONISED	15
V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÕLASTUSLISAD.....	16

I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 14.11.2018
2. Lääne-Harju Vallavalitsuse 18.12.2018 korraldus nr 872 detailplaneeringu algatamine
3. Lääne-Harju Vallavalitsuse detailplaneeringu algatamise teade 31.12.2019
4. Detailplaneeringu algatamise teade Harju Elus 04.01.2019
5. Lohusalu poolsaare maaomanike pöördumine 12.05.2019
6. Lääne-Harju Vallavalitsuse vastus 12.06.2019 nr 6-1/36-3 Lohusalu poolsaare kinnistute omanikele

II Seletuskiri

1. Eesmärk

Planeeritud maa-ala asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas 11395 Lohusalu-Laulasmaa ja sellelt algava Kaldaveere tee ääres kaldaastangu all tasandikul. Planeeritud ala suurus on 0,33 ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse määramine ühe elamu ja kahe abihoone ehitamiseks;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

2. Koostamise alused

2.1 Kehtiva üldplaneeringu muutmise põhjendused

Keila valla üldplaneering on kehtiv aastast 2005. Seoses omavalitsuste haldusreformi läbiviimisega liideti Keila vald ja moodustus Lääne-Harju vald. Kehtivas Keila valla üldplaneeringus on planeeritud ala määratud elamumaaks. Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Lääne-Harju Vallvalitsuse korraldusega nr. 872, 18.12.2018 on algatatud Laulasmaa külas Kaldaveere tee 6 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 teostati 2018. aastal HENRI PROJEKT OÜ poolt (töö nr. G459-18).

2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala hoonestamist piiravaks teguriteks on:

- kinnistul asub kaitstav looduse üksikobjekt „Lohusalu tammed (2)“, (registrikood KLO4000634), mille piiranguvöönd on 30 m (<https://www.riigiteataja.ee/akt/199219>). Kaitsealune tamm on aastaid kuivanud ja oktoobris 2018. a sügistormi ajal murdus osaliselt.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud kinnistu paikneb Lääne-Harju valla kirdeosas Laulasmaa külas 11395 Lohusalu-Laulasmaa tee ja sellelt algava Kaldaveere tee ääres kaldaastangu all tasandikul.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Nimi	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Kaldaveere tee 8 // Tamme	29501:001:0046	elamumaa 100%
Laulasmäe rohumaa 2	29501:001:0203	elamumaa 100%
Kaldaveere tee 4	29501:001:0051	maatulundusmaa 100%
Kaldaveere tee	29501:001:0431	transpordimaa 100%

Vt. joonis nr. 2: Tugiplaan.

Alal ei ole muinsuskaitselisi piiranguid. Ala paikneb tiheasustusalal.

Lähialale on 2018. aastal ehitatud Arvo Pärdi Keskus, mis paikneb Kellasalu teel, linnulennult ca 400 m kaugusel ning Laulasmaa SPA ca 600 m ja toidukauplus ca 400 m kaugusel. Valdavalt on Lohusalu poolsaar ajalooline suvituspiirkond, Lahepere laht paikneb planeeritud alast ca 500 m kaugusel. Lähipiirkonnas on valdavalt elamumaa maakasutus.

Planeeringuala kontaktvööndis menetletavad ja kehtestatud detailplaneeringud:

1. Keva mü detailplaneering
2. Kaldaveere tee 2 detailplaneering
3. Laulasmaa krunt nr 231 detailplaneering
4. Laulasmäe 1 mü vähendatud mahus detailplaneering
5. Kellasalu kinnistu ja lähiala detailplaneering
6. Laulasmaa krunt nr 147 detailplaneering
7. Rannaroosi tee 1 detailplaneering
8. Liivametsa tee 13 ja Hõreda tee 17 detailplaneering

Vt. joonis nr. 3: Kontaktvöönd

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala paikneb Lääne-Harju Vallas Laulasmaa külas Kaldaveere tee ääres, mis on ühenduses Lohusalu teega (11395 Laulasmaa - Lohusalu kõrvalmaantee). Lohusalu tee jääb planeeringualast ca 75 m kaugusele. Planeeritud maa-ala hõlmab ühte maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut Kaldaveere tee 6 (katastritunnus: 29501:001:0050). Maaüksuse suurus on 0,33 ha, tegemist on eramaaga.

Juurdepääs kavandatud krundile on avalikult Kaldaveere teelt, tee on transpordimaa maakasutuse sihtotstarbeline.

Kaldaveere tee 6 krunt ei ole tehnovõrkudega varustatud.

Vt. joonis nr. 2: Tugiplaan.

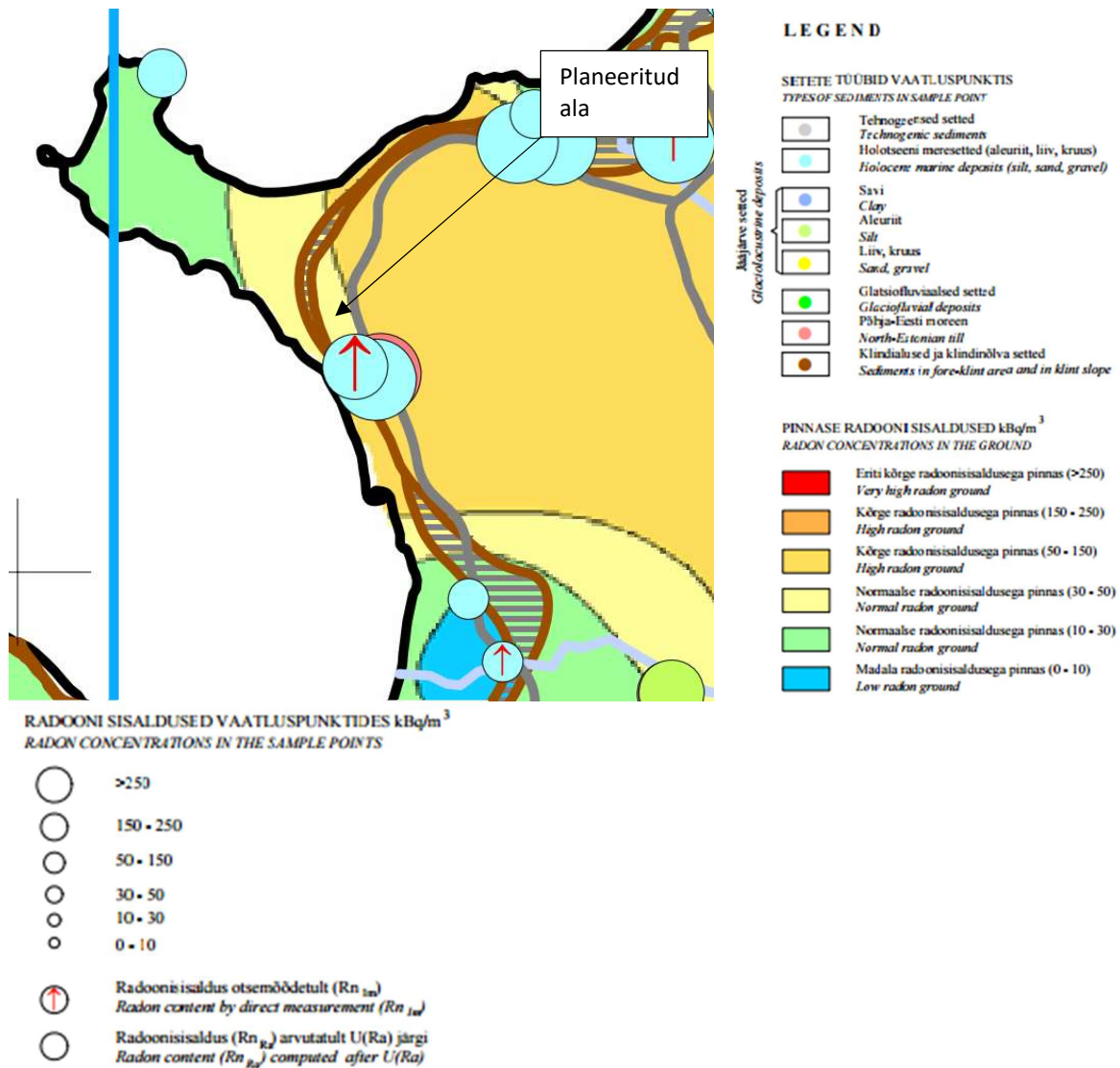
Ala lääneosa on suhteliselt tasase reljeefiga, kinnistu idaosa on kõrgem - sealt algab kaldaastangu ülemine osa. Maapind absoluutkõrgused jäävad vahemikku 14,30-15,74 meetrit. Kinnistu idaosas kasvab puistu, läänepoolne osa on niidetud rohumaa. Kinnistul asub kaitstav looduse üksikobjekt „Lohusalu tammed (2)“, (registrikood KLO4000634), mille piiranguvöönd on 30 m (<https://www.riigiteataja.ee/akt/199219>). Kaitsealune tamm on aastaid kuivanud ja oktoobris 2018.a sügistormi ajal murdus osaliselt.



Foto 1. Kaitsealune Lohusalu tamm (registrikood KLO4000634)

Planeeritud ala ei jää maakondliku rohestruktuuri ega väärtusliku maastiku alale.

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



4. Lahenduse idee kirjeldus

Planeeritud on maatulundusmaa sihtotstarbelise maaüksuse maakasutuse sihtotstarbe muutmine elamumaaks. Planeering näeb ette elamumaa krundile ehitusõiguse määramise eramu ja abihoonete ehitamiseks ning juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise.

Planeeritud krundi põhihoone on kavandatud kuni kahekorruseline ja hoone kõrguseks kuni 9 meetrit ning abihooned kuni ühekorruselised ja hoonete kõrguseks kuni 4 meetrit. Kavandatud krundi ehitusõiguse määramisel on lähtutud põhimõttest, et krundi idaosas kasvav kõrghaljastus maksimaalselt säiliks.

Krundil paiknev osaliselt hävinenud looduskaitsealune harilik tamm.

Juurdepääs kavandatud krundile on avalikult Kaldaveere teelt, tee on transpordimaa maakasutuse sihtotstarbeline.

4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritud maa-ala hõlmab ühte maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut Kaldaveere tee 6 (katastritunnus: 29501:001:0050). Planeering ei näe ette kinnistu jagamist kruntideks ja kinnistu piiride muutmist.

Pos nr	Krundi aadress	Krundi suurus m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)
1	Kaldaveere tee 6	3 255 m ²	EP 100%

Krundile pos nr 1 seatakse läbipääsuvõitu 138 m² ulatuses Lääne-Harju valla kasuks avaliku kasutuse tagamiseks.

Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on arvestatud:

- et tuleb tagada piisav vahemaa kavandatud hoonestusala ja naaberhoonete vahel, tagada tuleohutuskaja;
- hoonestusala on piisavalt suur, et ehitusprojektis määrata sobivaim hoone asukoht ning abihoonete paiknemine krundil;
- hoonestusala kavandamisel on lähtutud põhimõttest, et krundi idaosas kasvav kõrghaljastus säiliks;
- krundi suurim lubatav täisehituse protsent on 12%;
- seatakse läbipääsuvõitu krundi lõuna poolsest servast 2 meetri ulatuses Lääne-Harju valla kasuks;
- kinnistul asub kaitstav looduse üksikobjekt.

Kavandatud hoonestusala paikneb keskkonnaregistris registreeritud kaitsealuse tamme kaitsevööndi alal. Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskirja § 6 lõike 1 kohaselt on üksikobjekti valitseja igakordsel nõusolekul üksikobjekti piiranguvööndis uute ehitiste, kaasa arvatud ajutiste ehitiste püstitamise lubatud. Lohusalu tamme ümber on määratud piiranguvööndi raadiuseks 30 m. Kui planeeritud ehitis jääb piiranguvööndisse, siis tuleb enne selle püstitamist küsida Keskkonnaametilt nõusolekut. Hooneid ei ole lubatud rajada olemasoleva Lohusalu tamme võra projektsiooni ulatuses. Kuna kaitsealune tamm on osaliselt hävinud ja vaikselt hääbumas, arvestatakse hoone kavandamisel tamme võraulatusega. Ehitusprojekti koostamisel tuleb näha ette meetmed kaitsealuse tamme võra stabiliseerimiseks vältimaks murdumist ning hoonetele langemist. Ehitusprojekti koostamisel tuleb viia läbi vastav ekspertiis.

Arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded on määratud eesmärgil ehitada piirkonda sobilikud hooned. Krundile rajatav põhihoone ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku.

Välisviimistlusmaterjalidena on soovitatav kasutada puitu, kivi ja krohvitud pindasid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale nagu plastikut jms ning kirkaid värvitoone.

Hoonete katuse kate lähtub arhitektuursest stiilist, kattena on soovitatav kasutada valtsplekki, puitu, kivi, erinevaid rullmaterjale. Hoonete lubatavaks katusekaldeks on 0-45°.

Piireaia lubatavaks kõrguseks on kuni 1,5 m. Piirdeaia materjal sobitada hoonete arhitektuurse lahendusega. Piirdeaia materjalidena on soovitatav kasutada puidust lattaeda või ühe võimaliku variandina võrkpiire kombineerituna haljastusega (hekk). Soovitatavalt lahendada sõidutee poolne piire naaberkruntidega sarnaselt (materjal, materjali kasutus, piirdeheki materjal vms). Piirdeaeda ei ole lubatud rajada läbipääsu servituudi alale. Soovitatava on läbipääsu servituudi alaga piirnevale alale rajada piirdeaed koos haljastusega (põõsastik) tagamaks privaatsus krundiomanikule ning läbipääsul liikujale.

Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Positsioonile nr. 1 on määratud ehitusõigus kuni kahe maapealse ja ühe maa-aluse korrusega pereelamu ehitamiseks. Hoonete arvuks krundil on üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet. Hoonete lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 400 m² ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 250 m².

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 9 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 4 meetrit. Hoonete suurim suletud maapealne brutopind on kuni 500 m². Krundi täisehituse protsent on kuni 12%.

4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud ala paikneb Kaldaveere tee ääres, mis on ühenduses Lohusalu teega (11395 Laulasmaa - Lohusalu kõrvalmaantee). Lohusalu tee jääb planeeringualast ca 75 m kaugusele.

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- tagada parkimine omal kinnistul vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 parkimisnormatiivile;
- krundi juurdepääsud on kavandatud avalikult Kaldaveere teelt.

Parkimisnormi arvutus (väike-elamute ala EVS tabel 9.1 ja 9.2):

pos nr	ehitise liik	normatiivsete parkimiskohtade arvutus	planeeritud parkimiskohti
1	eramu	eramu 3	3

KOKKU

3

3

4.3 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müratasemete suurenemist.

Planeeritud maa-alal kasvavad väärtuslikud puittaimed hinnatakse hoone ehitusprojekti koostamisel, samalaadseks on soovitatav koostada ka parima välisruumi lahenduse kavandamiseks haljastusprojekt või konsulteerida eriala spetsialistidega.

Kaitsealuse tamme seisundile koostada ekspertiis ehitusprojektiis.

Olmejäätmete kogumiseks paigaldada konteiner oma krundile, juurdepääsu lähedale. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Planeeringus ei ole nähtud ette ulatuslikke pinnasetöid, drenaaž ja sadeveed suunatakse maapinna kaldega haljasalale.

Planeeringu ellurakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda, sademeveed ei tohi valguda naaberaladele.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused on väljastanud Elektrilevi OÜ ja Telia Eesti AS. Planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ning täpsustuvad ehitusprojekti.

Veevarustus

Kavandatud elamumaa krundi veevarustus on lahendatud puurkaevu rajamisel enda krundile. Veevajadus on kuni 0,3 m³/d.

Vastavalt „Veeseaduse“ § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane hooldusala. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohutada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht; väetise ja taimekaitsevahendi kasutamine; ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette; reoveesette kasutamine ja sõnnikuauna paigutamine; maavara kaevandamine; jäätmete käitlemine; kalmistu rajamine. Hooldusala ulatus on kümme meetrit.

Kanaliseatsioon

Kanaliseatsioonilahendus on lokaalne. Lokaalne kanalisatsioonilahendus näeb ette kavandatud elamumaa krundile väljaveoga reovee kogumismahuti paigaldamise.

Kui tulevikus on ÜVK torustikud paigaldatud, siis on kohustus kinnistuomanikul liituda ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikega.

Elektrivarustus

Planeeritud lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilised tingimused nr 320587.

Planeeritud ala elektrienergiaga varustamine on kavandatud 7782:(Tabasalu) alajaama f-3 fiidri toitel. Olemasolevast liitumiskilbist number 151314LK on kavandatud 0,4 kV maakaabel kuni positsioon nr. 1 piirini. Ette on nähtud kinnistu positsioon nr. 1 krundi piirile 0,4 kv liitumiskilp.

Sideühendus

Planeeritud lahenduse aluseks on Telia Eesti AS väljastatud tehnilised tingimused nr 31528562. Planeeritud hoonete sideliitumiseks tehakse väljavõtte vaskkaablist TPP 50x2, kohas kus see ristub Kaldaveere teega.

Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lubatud on õhk-vesi soojuspumbad, maaküte, pelletküte ning puitküte. Hoonetele paigaldatavad ventilatsiooni- ja soojuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra) ja need ei tohi paikneda krundi tänavapoolses hoone osas. Lahenduse väljatöötamisel arvestada tänapäevaste innovatiivsete võimaluste ja keskkonnasäästlike lahendustega. Arvestama peab kõrghaljastuse ja kaitsealuse tamme säilitamise tingimuste ja võimalustega.

6. Tuleohutuse tagamine

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kujud. 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. Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

AS Infragate Eesti töö nr. KE18/12-16 Keila valla rannikuala külade kanalisatsioonisüsteemide ehitust ettevalmistav tegevus töös on projekteeritud hüdrant Kloogaranna tee äärde. Detailplaneeringu alal on võimalik tagada tulekustutusvesi Kloogaranna tee äärde projekteeritud maapealsest hüdrandist, mis jääb 100 m kaugusele.

Tuleohutuse tagamisel lähtuda Ehitusprojekti koostamisel kehtivatest normdokumentidest:

- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb hoone ümber katendite valikul tagada sobiva tugevusega maapind, päästetehnika juurdepääsuks. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda päästetehnika juurdepääsu tagamisel Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ja standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus. Puude istutamine hoonetele lähemale kui 5 meetrit pole lubatud.

7. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused. Planeeringualal säilitada väärtuslik kõrghaljastus.

Hoonestusalal paikneb keskkonnaregistris registreeritud tamme kaitsevööndi ala. Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskirja § 6 lõike 1 kohaselt on üksikobjekti valitseja igakordsel nõusolekul üksikobjekti piiranguvööndis uute ehitiste, kaasa arvatud ajutiste ehitiste püstitamine lubatud. Lohusalu tamme ümber on määratud piiranguvööndi raadiuseks 30 m. Kui planeeritud ehitis jääb piiranguvööndisse, tuleb enne selle püstitamist küsida Keskkonnaametilt nõusolekut. Planeeringulahendus on Keskkonnaametis kooskõlastatud.

Lähtuma peab Kaitstavate looduse üksikobjektide kaitse-eeskirjast <https://www.riigiteatja.ee/akt/13132781> §3 Üksikobjekti omanik on kohustatud hoolt kandma üksikobjekti seisundi ja seda ümbritseva piiranguvööndi korrastamise eest ning teatama viivitamata üksikobjekti valitsejale kõikidest objekti seisundit kahjustavatest või kahjustada võivatest asjaoludest; §4 lg2: ehitise õues, kus asub kaitstav looduse üksikobjekt, võivad teised isikud viibida omaniku kehtestatud korras; §4 lg3: üksikobjekti sisaldava kinnisasja omanikul ei ole õigust keelata teiste isikute viibimist oma maal seoses teadusuuringute, järelevalve- või päästetöödega, mida tehakse Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras; §6 punkti 1: üksikobjekti valitseja igakordsel nõusolekul on üksikobjekti ümbritsevas

piiranguvööndis lubatud uute ehitiste, kaasa arvatud ajutiste ehitiste püstitamine; §7 lg 1: üksikobjekti valitseja nõusoleku saamiseks selles määruses sätestatud juhtudel peab loa, projekti või kava kooskõlastuse taotleja esitama valitsejale kirjaliku taotluse.

Looduskaitseseaduse (<https://www.riigiteataja.ee/akt/LKS>) §14 lg1: kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ja kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta kehtestada detailplaneeringut ning anda projekteerimistingimusi ja ehitusluba; §15 lg2: õuemaal, kus asub kaitstav looduse üksikobjekt, võivad teised isikud viibida kinnisasja valdaja nõusolekul; §15 lg3: kaitstava loodusobjekti piires oleva või seda sisaldava kinnisasja valdajal ei ole õigust keelata viibida kinnisasjal kaitstava loodusobjekti valitseja esindajal seoses loodusobjekti valitsemisega; teadustöötajal, kes esitab valdaja nõudel valdkonna eest vastutava ministri kehtestatud vormi kohase ning valdkonna eest vastutava ministri kehtestatud tingimustel antud õiendi.

8. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Hoone paiknemine ja ala vaadeldavus ning juurepääsu valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoone uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Elamumaa krunt on kavandatud ümbritseda piirdeaia.

Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Ala korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

9. Kitsendused. Servituutide vajadus

Servituut seatakse pos nr 1 krundile kavandatud liitumiskilbile 2 m kilbist võrguvaldaja kasuks.

Lohusalu tamme piiranguvöönd raadiusega 30 m.

Läbipääsuservituut krundil 138 m² ulatuses Lääne-Harju valla kasuks avaliku kasutuse tagamiseks.

10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Tagada planeeritud kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused vastavalt EVS 843:2016 seatud nõuetele.
- 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.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standard „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
- Kui projekteeritav ehitis jääb looduskaitseliku üksikobjekti piiranguvööndisse, tuleb enne selle püstitamist küsida Keskkonnaametilt nõusolekut.
- Hoone projekteerida ja ehitada kinnistul sellisesse asukohta, kus ehitustegevusega ei kaasneks negatiivseid mõjusid üksikobjektile võrreldes tänase olukorraga;
- Kavandataval ehitustegevusel arvestada, et puu säiliks tema olemasoleval kujul, s.t ehitustööde käigus ei tohi saada kahjustada puu kuivanud tüvi ja võra;

- Puurkaevu rajamisel ja hooldamisel juhinduda keskkonnaministri 16.12.1996. a määrusest nr 61 „Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks“ p. 4 veevõtukoha hooldusnõuetele nõuetest.

11. Planeeringu realiseerimise võimalused

Tehnovõrgud koos liitumispunktidega tuleb rajada enne hoonete ehituslubade väljastamist. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

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

Teha koostööd Keskkonnaametiga kaitsealuse tamme kaitsevööndisse ehitamise tingimuste täpsustamiseks.

12. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja – seisukohtadele

Keila valla üldplaneering

Planeeritud alale on Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega 259/1005 kehtestatud üldplaneeringu kohane maakasutuse juhtotstarve elamumaa. Ala paikneb tiheasustusalal ning detailplaneeringu kohustusega alal.

Detailplaneering on üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeering vastab:

- Planeerimisseadusele;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine.

Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.

5.1 Üldnõuded

5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering mõõdus M 1:500. Planeeringus määrata krundi hoonestusala ja ehitusõigus, ehitise ehitustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastuse tingimused, juurdepääs. Krundi ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Siseministeeriumi poolt 2013. a välja töötatud „Ruumilise planeerimise leppemärke“;

Seatud nõuetega on arvestatud.

5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem mõõdus M 1:10000;

Tingimus on täidetud.

5.1.3 Esitada vallavalitsusele detailplaneeringu eskiis kooskõlastamiseks.

Tingimus on täidetud.

5.2 Krundijaotus ja hoonestus

5.2.1 Moodustatava elamumaa sihtotstarbega krundi suurus minimaalselt 3000 m²;

Tingimus on täidetud.

5.2.2 Moodustavale krundile juurdepääs Kaldaveere teelt;

Tingimus on täidetud.

5.2.3 Hoonestuse planeerimisel arvestada kõrghaljastuse maksimaalse säilimise võimalusega;

Tingimus on täidetud.

5.2.4 Elamumaa krundile lubatud hoonete arv: üks elamu ja kuni 2 abihoonet;
Tingimus on täidetud.

5.2.5 Korruselisus elamul 2 ja abihoonel 1;
Tingimus on täidetud.

5.2.6 Hoonete maksimaalne kõrgus: elamu 9 m ja abihoonel 4 m.
Tingimus on täidetud.

5.3 Arhitektuur

5.3.1 Maksimaalne ehitisealune pind 400 m², katusekalle 0–45 °;
Tingimus on täidetud.

5.3.2 Anda soovitusel hoonete välisviimistluse ja katusekatte materjalide kohta;
Tingimus on täidetud.

5.3.3 Anda soovitusel krundi välispiirete materjalide kohta. Välispiirde kõrgus kuni 1,5 m.
Tingimus on täidetud.

5.4 Haljastus ja heakord

5.4.1 Säilitada väärtuslik kõrghaljastus;
Tingimus on täidetud.

5.4.2 Anda haljastuse ja heakorrastuse lahendus.

Tingimustega on arvestatud, soovitus haljastuse ja heakorra lahenduse väljatöötamiseks on seatud seletuskirja p. 4.3 „Haljastuse ja heakorra põhimõtted“.

5.5 Teed ja parkimine

5.5.1 Planeerida juurdepääs krundile Kaldaveere teelt;
Tingimus on täidetud.

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukrundil vastavalt EVS 843:2016.
Tingimus on täidetud.

5.6 Tehnovõrgud

5.6.1 Anda tehnovõrkude koondplaan koos uute tehnovõrkude äranäitamisega kooskõlastatult tehnovõrkude valdajatega. Koondplaani alusplaanina kasutada vormistatud detailplaneeringu põhijoonist. Vajadusel määrata tehnovõrkude jaoks servituudid või kitsendused. Tehnilised tingimused taotleb projekteerija võrguvaldajalt;
Tingimus täidetud, vt. Tehnovõrkude koondplaan ja seletuskirja ptk. 5 Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.

5.6.2 Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaaživee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele ja riigimaantee kraavi. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast;
Tingimus täidetud, vt. seletuskirja p. 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted.

5.6.3 Lahendada tuletõrje veevarustus;
Tingimus täidetud, vt. seletuskirja ptk. 6 Tuleohutuse tagamine.

5.6.4 Veevarustus ja kanalisatsioon lahendada lokaalselt. Edaspidi kohustus liituda ÜVK arendamise kava alusel rajatavate vee- ja kanalisatsioonitrassidega.
Tingimus täidetud, vt. seletuskirja ptk. 5 Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.

III Lisad

1. Tehnilised tingimused

IV Joonised

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

V Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastuslisad