



Töö nr DP-19-04

---

Harjumaa, Lääne-Harju vald, Lohusalu küla  
Nabe tee 7//Lohu maaüksuse ja lähiala

## DETAILPLANEERING

### ESKIISLAHENDUS

Tellija: Kristian Jaska  
e-mail: [kristian.jaska@gmail.com](mailto:kristian.jaska@gmail.com)  
Tel: (+372) 5091001  
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ  
e-mail: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
Tel: (+372) 58 507 811  
Maastikuarhitekt: K. Soonvald  
magistritunnistuse nr MD 000627  
(Eesti Maaülikool)  
/digiallkiri/

Tallinn 2019

---

LandComposition OÜ  
Reg. kood 12976309  
Postiaadress: Sõle 34-17  
Tallinn 10319

Tel: (+372) 58 507 811  
E-post: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
[www.landcomposition.ee](http://www.landcomposition.ee)

## SISUKORD

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	3
2.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	3
3.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	3
4.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	5
4.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	5
4.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	5
4.3	Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....	5
4.4	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	6
4.5	Olemasolev haljastus ja keskkond .....	6
4.6	Olemasolev tehovarustus .....	6
4.7	Kehtivad piirangud .....	6
5.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	6
5.1	Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus.....	6
5.2	Kruntide ehitusõigused .....	7
5.3	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	7
5.4	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	8
5.5	Piirded.....	8
5.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	8
5.7	Haljastus.....	9
5.8	Heakorra põhimõtted .....	10
5.9	Tehnovõrkude lahendus .....	10
5.10	Veevarustus .....	10
5.11	Reoveekanaliseerimine .....	10
5.12	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	10
5.13	Elektrivarustus.....	11
5.14	Telekommunikatsioonivarustus .....	11
5.15	Tänavavalgustus .....	11
5.16	Soojavarustus .....	11
5.17	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus .....	11
6.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE. 11	
6.1	Keskkonnakaitse .....	11
6.2	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	12
6.3	Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks.....	12
6.4	Alternatiivsed energiaallikad .....	12
6.5	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	13
6.6	Servituutide vajaduse määramine .....	13
6.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	13
7.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	13
8.	JOONISED .....	15
1.	Situatsiooniskeem M 1: 10 000 .....	15
2.	Olemasolev olukord M 1:500.....	15
3.	Planeeringu eskiis M 1:500 .....	15
9.	KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE .....	16
10.	LISAD .....	17

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Planeeringu eesmärgiks on Nabe tee 7//Lohu katastriüksuse jagamine neljaks üksikelamumaa krundiks. Samuti hoonestusala määramine, tehnovõrkude ja –rajatiste ning juurdepääsutee võimaliku asukoha määramine, ehitiste ehituslike ja kujunduslike tingimuste määramine, liikluskorralduse, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.05 otsusega nr 259/1005);
- Katastriüksuse digitaalne geodeetiline alusplaan (OÜ Amaate AKM, töö nr T-115-19, 21.08.19);
- Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Siseministri 30.03.17.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Juhend "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013".

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistratunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

## 2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED

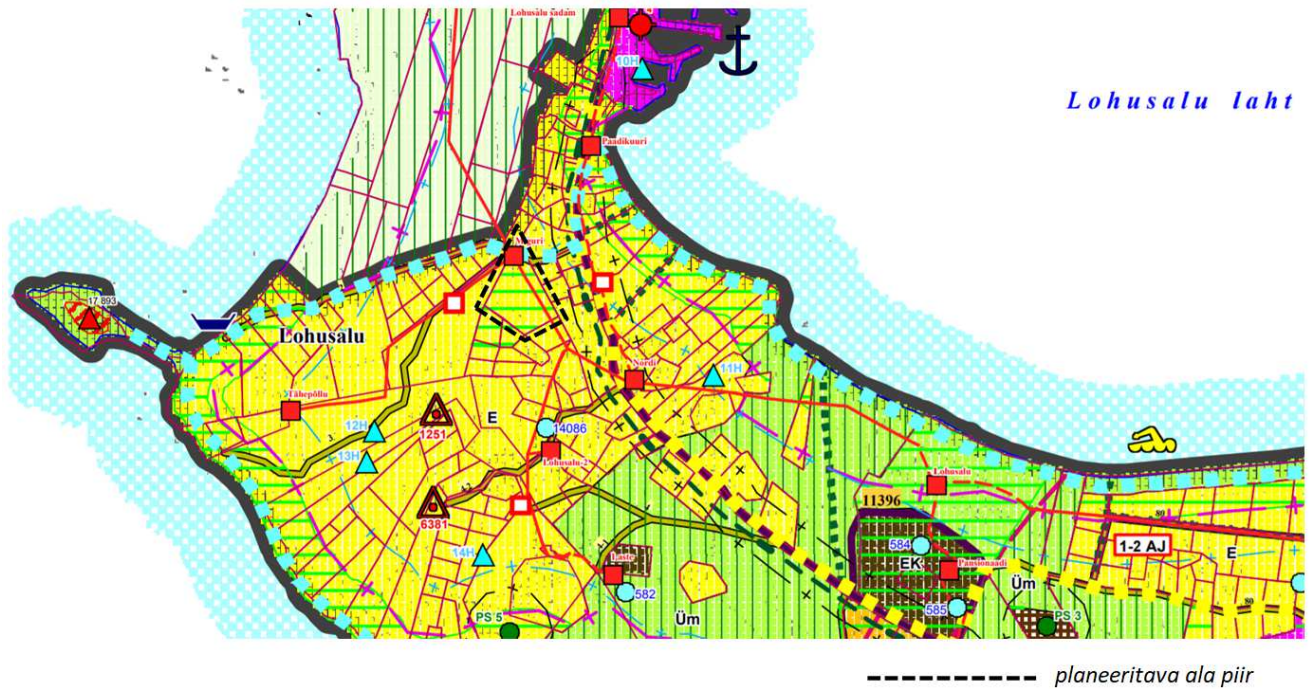
Planeeringuala asub Keila vallas Lohusalu poolsaarel Lohusalu külas tiheasustusalal. Planeeringuala piirneb põhjast Nabe teega, mis osaliselt läbi maaüksust ning teistest ilmakaartest elamumaa või maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksustest. Kirdesse jääb Lohusalu rand ja sadam, läände jääb Nabe mägi ja neem.

Laulasmaa küla asub planeeringualast ca 3,6 km kaugusel. Keila-Joa alevik on ca 9,4 km kaugusel, Keila linn ca 18,6 km ja Tallinn ca 40,6 km kaugusel planeeringualast.

## 3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE



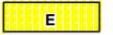

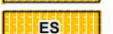




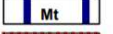






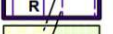






Planeeringuga ei muudeta kehtivat Keila valla üldplaneeringut. Üldplaneeringu kohaselt on planeeritaval alal olemasolev maakasutuse sihtotstarve väikeelamute ala.

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatakse 3 väikeelamumaa krunti, mis on kooskõlas üldplaneeringus määratuga. Lisaks määratakse 1 väikeelamumaa sihtotstarbega krunt, mis liidetakse Nõlva tee 5 katastriüksusega.



Joonis 1. Väljavõtte Keila valla üldplaneeringu tiheasustusalade tsoneerimise kaardist

LEPPEMÄRGID:

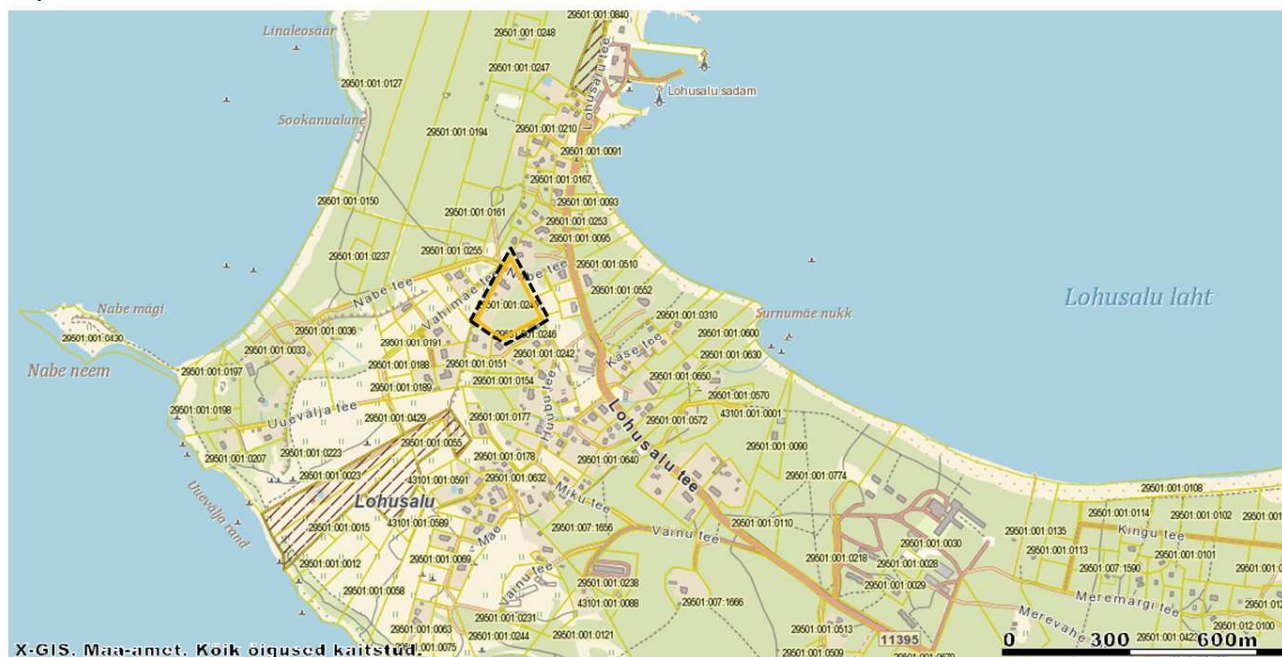
-  **TIHEASUSTUSALA**
-  **TEATUD SIHTOTSTARBEGA MAA** (olev ja võimalik laiendus)/  
sh SÄILITATAVA KÕRGHALJASTUSEGA (osafühtsus >7 5%, sh. Kersalu k. >50%)
-  **E** VÄIKEELAMUMAA
-  **ES>E** AIANDUS- JA SUVILAKRUNTIDE MAA  
(perioodiliseks või alaliseks elamiseks)
-  **ES** SUVILAKRUNTIDE MAA  
(valdavalt perioodiliseks elamiseks kasutatav)
-  **EK** KORRUSELAMUMAA / sh. kaugküttepõlvkond
-  **Ä** ÄRIMAA
-  **T** TOOTMISMAA
-  **Mt** MÄETÖÖSTUSMAA
-  **Üh** ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA
-  **Üm** ÜLDKASUTATAV MAA
-  **L** TRANSPORDIMAA
-  **J** JÄÄTMEHOIDLA MAA
-  **R** RIIGIKAITSEMAA (Pääriivalve Ameti valdus)
-  **R** RIIGIKAITSEMAA (olev / perspektiivne) (Kaitseministeeriumi valdus)
-  **SÄILUB SENINE SIHTOTSTARVE** (maatulusmaa)
-  **METSATEE** - jur. isiku eratee
-  **ERATEE** / sh ERATEE AVALIKUKS KASUTAMISEKS (ettepanek)
-  **JALGTEE RANDA** (ettepanek)
-  **SADAM / PAADISADAM / LAUTRIKOHT**
-  **MEREMÄRK**
-  **ALAJAAM, KÕRGEPIINGE ÕHULIIN / - MAAKAABEL**
-  **ALAJAAM - perspektiivne** (vastavalt detailplaneeringule / alajaamade arv persp. hoonestusalal)

## 4. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### 4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Harjumaal Lääne-Harju vallas Lohusalu külas Nabe tee 7//Lohu ja Nõlva tee 5 maaüksusel.

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Joonis 2. Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest.

Planeeritava maa-ala suurus on 17685 m<sup>2</sup>

### 4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Nabe tee 7//Lohu (katastriüksuse tunnus 29501:001:0245, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 14236 m<sup>2</sup>) maaüksust ja Nõlva tee 5 (katastriüksuse tunnus 29501:001:0246, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala 3449 m<sup>2</sup>). Vastavalt Ehisregistri andmetele asub Nabe tee 7//Lohu maaüksusel üks 1-korruseline ühepereelamu (EHR kood 116067174) ja rajatisena Salu I maaüksuse veevarustuse trass (EHR kood 220271080) ning Nõlva tee 5 maaüksusel üks 2-korruseline ühepereelamu (EHR kood 120639253) ja rajatistena elektri maakaabelliin (EHR kood 220669580) ja maakaabelliin (EHR kood 220644002).

### 4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb põhjast Nabe tee 2 (katastriüksuse tunnus 29501:001:0082, elamumaa 100%, pindala 8810 m<sup>2</sup>) ja Nabe tee 4 (katastriüksuse tunnus 29501:001:0390, maatulundusmaa 100%, pindala 2711 m<sup>2</sup>), idast Nabe tee 5 (katastriüksuse tunnus 29501:001:0083, elamumaa 100%, pindala 2347 m<sup>2</sup>), Nabe tee 3 (katastriüksuse tunnus 29501:001:0085, elamumaa 100%, pindala 2816 m<sup>2</sup>) ja Lohusalu tee 129 (katastriüksuse tunnus 29501:001:0551, maatulundusmaa 100%, pindala 16677 m<sup>2</sup>), lõunast Nõlva tee 4 (katastriüksuse tunnus 29501:001:0241, elamumaa 100%, pindala 2311 m<sup>2</sup>), Hüübu tee 8//Oru (katastriüksuse tunnus 29501:001:0300, elamumaa 100%, pindala 2770 m<sup>2</sup>), Nõlva tee 7 (katastriüksuse tunnus 29501:001:0149, elamumaa 75% ja transpordimaa 25%, pindala 2202 m<sup>2</sup>) ja Nõlva tee 9 (katastriüksuse tunnus 29501:001:0148, elamumaa 100%, pindala 4057 m<sup>2</sup>) ning läänest Vahimäe tee 1 (katastriüksuse tunnus 29501:001:0181,

elamumaa 100%, pindala 4067 m<sup>2</sup>) ja Vahimäe tee L2 (katastriüksuse tunnus 29501:001:0191, transpordimaa 100%, pindala 3701 m<sup>2</sup>) maaüksusega.

#### 4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Nabe teelt, mis kulgeb läbi planeeringuala põhjaosa. Samuti on võimalik planeeringualale juurde pääseda lõunast Nõlva tee kaudu, mis kulgeb läbi Nõlva tee 7, Nõlva tee 5 ja Nõlva tee 4 maaüksusi Hüübu teele.

#### 4.5 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritava alal kasvab kõrghaljastus (enamuses kasvavad harilikud männid), mis paikneb kirde-edelasuunaliselt. Avatumad alad on olemasolevate hoonestuste vahetusläheduses.

#### 4.6 Olemasolev tehovarustus

Planeeritava maa-ala idapoolses osas kulgeb piki krundi piiri madalpinge elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on 2 m mõlemal pool liini telge. Loodes ulatub maaüksusele 40kV elektriõhuliin, mille kaitsevöönd on 10 m mõlemal pool liini telge. Samuti kulgevad maaüksusel veetorud, mille kaitsevööndid on 1 m mõlemal pool toru telge. Nõlva tee 5 maaüksusel paikneb lisaks tehovõrkudele (vesi, elekter, kanalisatsioon) ka maaküttetorustik.

#### 4.7 Kehtivad piirangud

Planeeringuala ehitustegevust kitsendavad olemasolevate tehnotrasside kaitsevööndid:

- 1-20kV keskpinge elektriõhuliin (MEREMÕISA:KEJ), 10 m kaitsevöönd mõlemal pool liini telge;
- Veetorud, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge.

### 5. PLANEERIMISE LAHENDUS

#### 5.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Nabe tee 7//Lohu maaüksus neljaks üksikelamumaa krundiks, millest üks (POS 4) liidetakse Nõlva tee 5 maaüksusega. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Planeeringu eskiis".

**Tabel 1. Maakasutuse tabel**

Maaüksuse nimetus	Planeeringu-eelne pindala	Planeeringu-eelne maakasutus	Positsiooni nr	Planeeringu-järgne pindala (m <sup>2</sup> )	Planeeringu-järgne maakasutus
Nabe tee 7//Lohu maaüksus	14236 m <sup>2</sup>	100% E	POS 1	6725	100% E
			POS 2	3942	
			POS 3	3122	
			POS 4	446	100% E
Nõlva tee 5 maaüksus	3449 m <sup>2</sup>	100% E	POS 5	3895 (3449+POS 4)	100% E

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Keskkonnaministri 14.08.18. a

määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse moodustamise kord" järgmiselt:

E- elamumaa 001

### 5.2 Kruntide ehitusõigused

Vastavalt kehtivale Keila valla üldplaneeringu seletuskirjale on uute ehitusõigustega kruntide minimaalseks suuruseks 3000 m<sup>2</sup> ja uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega (lk 56).

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101) ja elamu, kooli vms abihoone (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

**Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused**

Pos nr		Krundi pindala (m <sup>2</sup> )	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m <sup>2</sup> )	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Nabe tee 7//Lohu maaüksus	POS 1	6725	100% EP	Olemasolev +3	500	9 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 2	3942	100% EP	3	500	9 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 3	3122	100% EP	3	500	9 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 4	446	100% EP	-	-	-
Nõiva tee 5 maaüksus	POS 5	3895	100% EP	Olemasolev	Olemasolev	Olemasolev

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013" :

EP – üksikelamumaa

### 5.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hoonete asukohtade planeerimisel on püütud maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust.

Rajatav hoonestus kruntidel peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3. Vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ peab naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega. Planeerides hooned krundi piirile lähemale kui 4 m, on vaja naaberkrundi

omaniku kooskõlastust. Kuna Nõlva tee 5 maaüksusele täiendavat hoonestust ei kavandata, siis ei ole ka sellel POS hoonestusala näidatud.

Hoonestusalad on esitatud joonisel 3 "Planeeringu eskiis".

#### 5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

Arhitektuurne lahendus peab olema asetusest, mahult, skaalalt, materjalide ja detailide valikult kooskõlas lähiümbruse ehitistega ning arendama keskkonda harmooniliselt ilma liigsete kontrastideta.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63) ja juhendada EVS 894:2008 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“.

Hoonete põhilised arhitektuurseadused on toodud alljärgnevas tabelis.

**Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele**

Hoonete paigutus krundil	Vaba
Hoone korruselisus	2 põhihoonel, 1 abihoonel
Hoonete kõrgus	9 m põhihoonel, 5 m abihoonel
Katusekalle ja harja suund	5° - 45°. Materjalina kasutada bituumenlaine- ja -sindelplaat, plekk, kivi, kivipuistega teras.
Põhilised välisviimistluse materjalid	Lubatud on puitlaudis, krohv, klaas, metall (vihmaveerennid jms), betoon, kivi. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
Hoone tulepüsivusaste	min TP3
Piirded	Kõrgus 1,5 m maapinnast, metall- või betoonkonstruktsioon, metallvõrk, puitlipid. Lisaks võib istutada heki.

\*Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Lääne-Harju valla arhitektiga.

#### 5.5 Piirded

Kruntidele näha ette kuni 1,5m kõrge piirdeaed (metall või puit). Väravad ei tohi avaneda tee poole või kasutada liugväravaid. Naaberkruntide vaheline piire soovitatavalt kuni 1,5m kõrge keevisvõrkaed koos hekiga. Lähtuda naaberkinnistute lahendustest.

Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha täpse asukohaga.

Piirdeaia planeeritud võimalikud asukohad on esitatud joonisel 3 "Planeeringu eskiis".

#### 5.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Liikluse lahendamiseks ja planeeritud kruntidele juurdepääsu tagamiseks on kavandatud eraldi juurdepääsutee läbi Nõlva tee 5 katastriüksuse lääneküljel. See on planeeritud 5 m laiusena, millele määratakse teeservituut. Parkimine lahendatakse iga planeeritud krundi siseselt. Igaüks üksikelamukrundile planeerida minimaalselt 2 parkimiskohta. Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Parkimisaladel on soovituslik kasutada tugevdatud betoonkive, murukive, laotud või sidumata kulumiskihiga katendeid. Katendid peavad olema vett läbilaskvad. Parkimisala katend lahendatakse tööprojekti osana.



Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Liikluskorraldus on ära toodud joonisel 3 "Planeeringu eskiis".

## 5.7 Haljastus

Kuna vastavalt kehtivale Keila valla üldplaneeringule on kogu piirkonna rannikuala, v.a. Kloogaranna küla läänepoolne osa ja Lohusalu poolsaare tipp maakonnaplaneeringu järgi rohevõrgustiku tuumalaks, siis on määratud piirangud kõrghaljastuse säilitamise osas. Sellest tulenevalt on kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel on säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus >75% (lk 58).

Kinnistul kasvava kõrghaljastuse enam levinumateks liikideks on harilik mänd. Planeeringulahenduse realiseerimiseks tuleb hoonete ja infrastruktuuri rajamiseks võtta osaliselt maha kõrghaljastust. Planeeritavatel kruntidel tuleb aga uue hoonestuse rajamisel säilitada olemasolevat kõrghaljastust niipalju kui võimalik.

Ehitiste alt eemaldatav kasvupinnas kasutatakse haljastustöödel. Säilitatavate puude tüved tuleb ehituse ajal kaitsta puitkilpidega, puu juurte läheduses ja võra ulatuses teha kaevetöid käsitsi. Suuremaid juuri ei tohi lõhkuda. Maapinna tõstmise puude ümbruses on keelatud, samuti on keelatud ehitusmaterjalide ladustamine ja pinnase kuhjamine ning masinate liikumine säilitavate puude kasvualal.

Projekteeritavate hoonete vahetusläheduses olev vaba ala haljastatakse muruga. Võimalusel tuleb säilitada olemasolevat pinnakatet.

Krundiomanikul on lubatud täiendada kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga. Haljastusprojekt koostatakse elamute projekti koosseisus.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 778:2001 "Ilupuude ja põõsaste istikud" nõuetele. Standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte.

Hoonete asukohtade planeerimisel on püütud maksimaalselt säilitada olemasolevat

kõrghaljastust. Terrasside rajamisel tuleb kindlasti puud säilitada või siis need integreerida terrassi lahendusse.

### **5.8 Heakorra põhimõtted**

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

### **5.9 Tehnovõrkude lahendus**

Planeeritud uute hoonete tehnovõrkude täpne paiknemine ja ühendused lahendatakse planeeringu koostamise käigus vastavalt võrguettevõtete tehnilistele tingimustele. Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusallas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

### **5.10 Veevarustus**

Planeeritava ala hoonestuse olmeveevarustus lahendatakse Nõlva tee 5 maaüksusel kulgevast veetorst planeeritava veetoru kaudu. Täpsem lahendus antakse planeeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus vastavalt tehnovõrkude valdaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

### **5.11 Reoveekanaliseerimine**

Planeeritava ala vahetusläheduses olemasolevad reovee puhastusseadmed puuduvad. Igale planeeritud krundile (POS 2-POS 3) planeeritakse 10 m<sup>3</sup> kogumismahuti, mida tuleb siis vastavalt vajadusele tühendada. POS 1 ja POS 5 on olemas oma 10 m<sup>3</sup> kogumismahuti. Täpsem lahendus antakse planeeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus vastavalt tehnovõrkude valdaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

### **5.12 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 2 "Olemasolev olukord" ja joonisel 3 "Planeeringu eskiis".

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisisesele. Sadevee võib suunata riigimaantee kaitsevööndisse jäävale maa-alale. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

### 5.13 Elektrivarustus

Nabe tee 7//Lohu maaüksuse põhjapoolses osas paikneb Miguri:(Tabasalu) alajaam. Planeeritava ala hoonete elektriga varustamiseks paigaldatakse iga krundi sissesõidutee äärde krundi piirile liitumiskilp (võimalusel mitmekohaline). Toiteliinid transiitkilbist kuni tarbijateni ehitavad välja tarbijad.

POS 1 ja POS 5 säilib olemasolev elektriühendus. Täiendavalt neile midagi juurde ei planeerita.

Täpsem lahendus antakse planeeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus vastavalt tehnovõrkude valdaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

### 5.14 Telekommunikatsioonivarustus

Täpsem lahendus antakse planeeringu põhilahenduse väljatöötamise käigus vastavalt tehnovõrkude valdaja poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele.

### 5.15 Tänavavalgustus

Planeeritava ala tänavavalgustus lahendatakse vajadusel tee ehitusprojekti koosseisus.

### 5.16 Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

### 5.17 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevastatus

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, Siseministri määrus nr 39 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“ ja standardist EVS 812. Tuletõrje veevarustuse tagamisel lähtutakse standardi EVS 812 nõuetest. Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

## 6. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 6.1 Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid

muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariolukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalaseid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

## **6.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed**

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakaitseeaduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Lääne-Harju valla heakorraeeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

## **6.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks**

Planeeritav ala jääb kõrghaljastuse sisse või vahetuslähedusse.

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

## **6.4 Alternatiivsed energiaallikad**

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja

tingimused:

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda; Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

### **6.5 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringuala ehitustegevust kitsendavad olemasolevate ja planeeritavate tehnotrasside kaitsevööndid:

1. Olemasolev 1-20kV keskpinge elektriõhuliin (MEREMÕISA:KEJ), 10 m kaitsevöönd mõlemal pool liini telge;
2. Olemasolevad veetorud, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge.
3. Planeeritav madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
4. Planeeritav veetoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool toru telge;
5. Planeeritav kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool toru telge;

### **6.6 Servituutide vajaduse määramine**

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Juurdepääsuteedele määratakse teeservituut POS 2 ja POS 3 kasuks.

### **6.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid)

## **7. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED**

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjutanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Lääne-Harju valla arhitektiga.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete tehniliste tingimuste ja projekteerimistingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine;
- Ehituslubade väljastamine Lääne-Harju valla poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Uute planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ja hoonete ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

## 8. JOONISED

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem  | M 1: 10 000 |
| 2. Olemasolev olukord | M 1:500     |
| 3. Planeeringu eskiis | M 1:500     |

## 9. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

Kooskõlastatava instantsi nimi	Kuupäev	Kooskõlastaja nimi ja ametikoht	Märkused	Kooskõlastuse asukoht



## 10. LISAD