

Lääne-Harju vallas Kersalu külas Kleemeti mets 1 maaüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr 21003933

Tallinn 2022

Koostaja:
Ingrid Saaroja
projektijuht-planeerija
ingrid@hendrikson.ee
Tel: 617 7694

Huvitatud isik:
Osaühing Dimension
Roseni tn 9-37, 10111
jaanus.laugus@uusmaa.ee
tel 501 7040

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK	7
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS	7
2.1. Alusplaan	7
2.2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	7
2.3. Kitsendused	8
3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	8
4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS	9
4.1. Planeeritav maa-ala krundijaotus	9
4.2. Ehitusõigus.....	9
4.3. Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	10
4.4. Nõuded krundi hoonestamiseks.....	10
4.4.1. Arhitektuursed nõuded	10
4.4.2. Planeeritavate ja olemasolevate servituutide vajadused	10
4.4.3. Keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks	11
4.4.4. Müra nõuded.....	11
4.4.5. Radoon.....	12
4.4.6. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	12
4.4.7. Tuleohutusnõuetele vastavus	13
4.4.8. Tehnovõrkudega varustatuse kirjeldus.....	13
4.4.8.1. Elektrivarustus	13
4.4.8.2. Sidevarustus	13
4.4.8.3. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus	13
4.4.8.4. Sademevee ärajuhtimise lahendus	14
4.4.8.5. Kütte lahendus	14
4.5. Haljastus ja heakord	14
4.5.1. Olemasolev haljastus	14
4.5.2. Planeeritav haljastus.....	14
4.5.3. Jäätmekäitlus ja heakord.....	14
4.6. Tehnovõrguvaldajate tingimused	15
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	15
C – LISAD	17
D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÖLASTAMISEL JA KOOSKÖLASTUSED	19

E – JOONISED21

A – MENETLUSDOKUMENDID

1.	20.04.2020 Nr 15- 2/20/18430-2	Transpordiameti (endise nimega Maanteeamet) kiri „Seisukohtade väljastamine Kersalu küla Kleemeti mets 1 detailplaneeringu koostamiseks“
2.	27.04.2020 Nr 9.3- 4/20/3760-2	Terviseameti kiri „Kleemeti mets 1 kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise seisukoht“
3.	28.04.2020 Nr 12- 1/20/1273	Kaitseministeeriumi kiri „Arvamus detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise kohta“
4.	06.05.2020 Nr 6- 5/20/5698-2	Keskkonnaameti kiri „Seisukoht Kersalu külas Kleemeti mets 1 kinnistu detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise eelnõule“
5.	13.05.2020 Nr 14- 11/2640-2	Rahandusministeeriumi kiri: „Kersalu külas Kleemeti mets 1 kinnistu detailplaneeringu algatamisest“
6.	27.10.2020	Lääne-Harju vallavolikogu 27.10.2020 a otsus nr 75 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise“ ning selle lisa „Lääne-Harju vallas Kersalu külas Kleemeti mets 1 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang“
7.	02.11.2020 Nr 6-1/57-9	Teade puudutatud isikutele: „Detailplaneeringu algatamise ning KSH algatamata jätmise teade Kersalu külas Kleemeti mets 1 katastriüksusel“
8.	18.11.2020	Detailplaneeringu algatamise teade Ametlikes teadaannetes
9.	11.12.2020	Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Harju Elu
10.	12.2020	Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Lääne-Harju valla leht

B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUS JA EESMÄRK

Alusmaterjalid:

- Lääne-Harju vallavolikogu 27.10.2020 a otsus nr 75 „Detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise
- Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 a otsusega nr 1005);
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- teised kehtivad õigusaktid ja projekteerimishormid.

Eesmärk:

Detailplaneeringu eesmärk on Keila valla üldplaneeringu järgse juhtfunktsioonita maa sihtotstarbe muutmine elamumaaks, ehituse ja hoonestusõiguse seadmine üksikelamu rajamiseks ning tehnovõrkude ja juurdepääsuteede kavandamine.

2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

2.1. ALUSPLAAN

Planeeringu koostamisel on aluseks AS Elisor poolt 16.03.2021 koostatud töö nr 07-21.

2.2. KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav maa-ala asub Lääne-Harju vallas, Kersalu külas, riigitee nr 8 Tallinn-Paldiski tee ja mere vahelisel alal. Planeeritav ala hõlmab Kleemeti mets 1 kinnistu maismaa poole jäävat osa (100% maatulundusmaa, katastritunnus: 29501:009:0017). Kinnistu suurus on 13 95 m². Planeeringuala piirneb lõunas Tallinn-Paldiski teega (100% transpordimaa, katastritunnus 29501:007:0658), kust on olemas juurdepääs Hollandi kinnistule. Planeeringuala naabriks läänes on Hollandi mü (100 % maatulundusmaa, katastritunnus 29501:009:0194) ja idas Merivälja mü (100% elamumaa, katastritunnus 29501:009:0061). Põhjas piirneb planeeringuala merega.

Planeeringuala suurus on ca 1,3 ha ning see hõlmab Kleemeti mets 1 kinnistu maismaa piiresse jäävat osa. Kinnistu on eraomandis, selle omanikuks on Osaühing Dimension. Planeeringualal olemasolevad hooned puuduvad. Varasemalt on kinnistu olnud hoonestatud, aga ajaloolistest ehitistest pole praeguseks midagi säilinud.

Detailplaneeringu lähipiirkond koosneb peamiselt maatlundusmaa sihtotstarbega kinnistutest. Planeeringualast idas on olemasolev elamumaa kinnistute grupp, millele planeeritava lahendusega moodustatakse sobiv jätk. Teiselpool Tallinn-Paldiski teed paikneb Aida tee suurem elamupiirkond.

Lähim ühistranspordi peatus paikneb vahetult planeeringuala kõrval, naaberkinnistu (Merivälja mü) ees, Tallinn-Paldiski tee ääres. Neeme küla keskuses, kus asub veel pood, kohvik, mänguväljak ja Neeme kool. Lasteaed ja raamatukogu paiknevad ca 550 m kaugusel planeeringualast, Piirivalvekoerte tee ääres.

Vt planeeringuala lähiümbruse skeemi ja naaberplaneeringutega kavandatud jooniselt nr 2 „Ruumilise keskkonna analüüsi joonis“.

2.3. KITSENDUSED

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel asuvad katastriüksusel kitsendustena ranna või kalda: veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd; avalikult kasutatava tee kaitsevöönd, riigikaitse ehitise piiranguvöönd ning erinevate sideehitiste kaitsevööndid. Tee kaitsevööndi laius on 50 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Looduskaitseaduse kohaselt on Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m ja kuna alal on metsamaa, siis ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini. Veekaitsevöönd mererannal on 20 m.

Keskkonnaregistri andmete põhjal esineb planeeritava ala edela nurgas registreeritud III kategooria kaitsealune liik suur-kuldtiib (*Lycaena dispar*). Planeeringuala põhjapoolne mereosa jääb osaliselt Pakri hoiualale. Planeeritav ala piirneb ja kattub osaliselt Natura 2000 võrgustikuga.

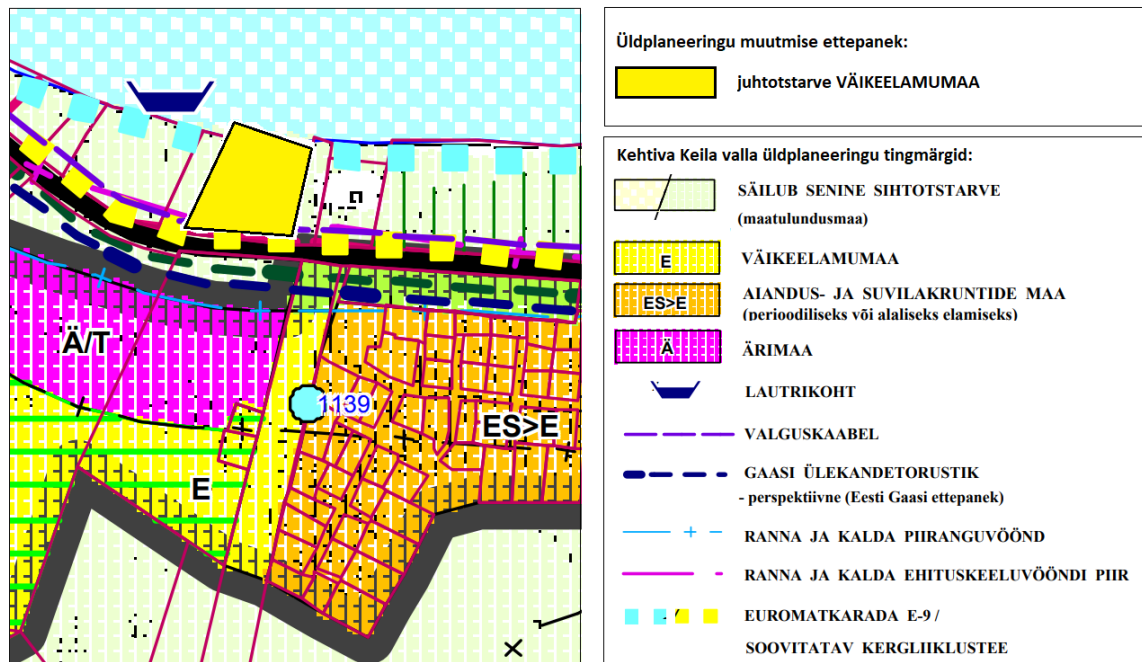
Planeeritavale alale ulatuvad kitsendused on kajastatud joonisel nr 3 „Tugiplaan“.

3. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Kleemeti mets 1 kinnistu sihtotstarve on maatlundusmaa. Kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist säilitatava sihtotstarbega maaga, juhtfunktsiooni määratud ei ole. Katastriüksus asub hajaasutusega alal.

Detailplaneeringu algatamise ettepaneku koostamise lähtealuseks on omaniku soov taotleda Kleemeti mets 1 katastriüksusele ehitusõigust ühele elamule ning seda teenindavatele abihoonetele ja rajatistele. Kinnistu on olnud varasemalt hoonestatud, kuid praeguseks on ajaloolised ehitised hävinenud. Kleemeti mets 1 katastriüksuse hoonestamine ühepereelamuga taaslustaks ajaloolise elamuala ja moodustaks loomuliku jätku naaberkinnistul väljakujunenud hoonestusele. Tulemusena kujuneks alale ühtne hoonete ansambel, mis ei riku olemasolevat looduslikku keskkonda.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut, võimaldades kinnistule eluhoone rajamist sellisel viisil, et see ei kahjustaks olemasolevat keskkonda. Suurem osa kinnistust säilib metsana ning järgitakse üldplaneeringuga määratud piirkondlikke ehitustingimusi. Lisaks taotletakse detailplaneeringuga ranna ehituskeeluvööndi osalist vähendamist.



Skeem 1: Üldplaneeringu muutmise ettepanek graafiliselt Keila valla üldplaneeringu joonisel nr 2A „Tiheasustusalade tsoneerimine“ väljavõttel.

4. PLANEERINGULAHENDUSE KIRJELDUS

4.1. PLANEERITAUD MAA-ALA KRUNDIJAOTUS

Olemasolev Kleemeti mets 1 kinnistu (krunt pos 1) säilib olemasolevana – krundi piire ei muudeta. Krundi sihtotstarbeks on ette nähtud määraha 100% üksikelamumaa.

Detailplaneeringu ala hõlmab Kleemeti mets 1 kinnistust maismaa piiresse jäävat, ca 13 435 m² suurust, osa. Kleemeti mets 1 kinnistu suurus on 13 955 m².

4.2. EHTUSÕIGUS

Pos 1 krundile on ette nähtud ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Kavandatud üksikelamu on max 2-korruseline ja kõrguseks on ette nähtud kuni 8 m maapinnast.

Planeeringuga määratakse järgmine ehitusõigus:

Krundi aadress	Lubatud hoonete alune pind	Hoonete arv krundil (elamu + abihooned)*	Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; hoone korruselisus
Pos 1	500	1+2	8 m; 2k (abihoonetel 5 m; 1k)

4.3. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Planeeritav ala asub Lääne-Harju vallas Kersalu külas, riigitee nr 8 Tallinn-Paldiski tee ääres. Vastavalt EhS § 71 lg 2 on nimetatud maantee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 50 m. Vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1 on tee kaitsevööndis keelatud muuhulgas ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Tee kaitsevööndisse on kavandatud osaliselt hoonestusala, mille kaugus riigitee servast on min 40 m. Lisaks on tee kaitsevööndisse kavandatud juurdepääsutee, puurkaev, sidekaabel, veetorustik, elektri maakaabelliinid, elektri liitumiskilp ja müratõkkesein (vt täpsemalt Joonis nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“).

Ala piirneb põhjas merega (Lahepere lahega) ja lõunas riigiteega nr 8 Tallinn-Paldiski tee. Läänes piirneb planeeritav ala Hollandi kinnistuga, millel on olemas juurdepääs riigiteelt. Planeeringualale on ette nähtud juurdepääs läbi Hollandi kinnistu, olemasoleva Hoolandi kinnistu juurdepääsutee kaudu. Juurdepääsuks on tarvis eemaldada nähtavust takistavad puud ja põõsad nähtavuskolmnurga ulatuses (vt nähtavuskolmnurga ulatust jooniselt nr 4 „Põhijoonis“). Veere kinnistul nähtavuskolmnurgas olevate puude eemaldamiseks on olemas Veere kinnistu omaniku nõusolek (vt seletuskiri alajaotis „D – Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused“).

Parkimine on lahendatud planeeritud kinnistu piires. Vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ on elamu parkimismatruviiv 3 parkimiskohta kinnistul. Planeeringuga on ette nähtud kinnistule kuni 3 parkimiskohta. Täpne parkimiskohtade arv selgub ehitusprojekti koostamisel, milles tuleb tagada vähemalt hetkel kehtiva normatiivi järgi nõutud parkimiskohtade arv.

Katendite tüübid ja ulatus täpsustuvad ehitusprojekti koostamise staadiumis, mille koosseisus antakse ka sademetevee ärajuhtimise lahendus projekteeritud kõvakattega pindadelt. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

4.4. NÕUDED KRUNDI HOONESTAMISEKS

4.4.1. ARHITEKTUURSED NÕUDED

- Eluhoone lubatud korruselisus: 1 kuni 2 korrust, abihoonete lubatud korruselisus: 1 korrus;
- Hoonete suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast on maksimaalselt 8 m, abihoonel max 5 m.
- Hoonete minimaalne tulepüsivusklass TP-3;
- Viimsitlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja piirkonnale ning hoonestuse tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, puhasvuukmüüristus, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne). Keelatud on välisviimsitluses kasutada plastlaudist või muid häirivalt imiteerivaid materjale;
- Planeeritavalt hoonestuselt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberkinnistutele;
- Piirdeaed on lubatud õueala piires.

4.4.2. PLANEERITAVATE JA OLEMASOLEVATE SERVITUUTIDE VAJADUSED

Planeeringualale juurdepääsuks on ette nähtud juurdepääsuservituudi vajadusega ala Hollandi kinnistule. Planeeringuala tehnovõrkude toimimiseks vajalike servituutide

seadmise vajadus ja ulatus on toodud joonisel nr 5 „Tehnovõrkude koondplaan“. Juurdepääsude, tehnovõrkude ja liitumispunktide lahendus ning servituutide vajaduse ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

4.4.3. KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Planeeringuala piirneb põhjast Lahepere lahega, samuti jääb ala ranna piirangu-, ehituskeelu- ja veekaitsevööndisse. Vastavalt LKS § 34 on kalda kaitse-eesmärkideks kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Kavandatud lahendus ei oma ulatuslikku mõju olemasolevale elukeskkonnale ega selle arenguvõimalustele. Planeeritud lahendusega nähakse ette hoonestus alale, mis ajalooliselt on olnud hoonestatud. Kleemeti mets 1 katastriüksuse hoonestamine ühepereelamuga jätkab sujuvalt naaberkinnistul väljakujunenud hoonestust ning loob alale ühtse hoonete ansambli, mis ei riku olemasolevat looduslikku keskkonda.

Hoonestuse paigutamisel on lähtutud sellest, et säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust ning häirida võimalikult vähe olemasolevaid loodusväärtusi. Planeeringu lahendusega kavandatud tegevus ei kahjusta ranna ja kalda kaitse-eesmärke: olemasolevad looduskooslused säilivad, samuti on inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju piiratud kavandatud hoonestusala ja rajatiste paiknemisega. Planeeritud lahendus suunab ranna eripära arvestavat asustust ning tagab seal vaba liikumise ja juurdepääsu.

Planeeritavale alale ulatub vähesel määral, krundi pos 1 edelanurgas, registreeritud III kategooria kaitsealune liik suur-kuldtiib (*Lycaena dispar*) leiukoht (KLO9200337). Kuna nimetatud liigi kaitseks ei ole moodustatud kaitseala ega püsielupaika, siis rakendub III kaitsekategooria liigi leiukohas isendi kaitse. Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) § 55 lg 8 kohaselt on keelatud III kaitsekategooria taimede, seente ja selgrootute loomade hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas. Planeeringualal tuleb edasiste tegevuste käigus tagada kaitsealuse liigi soodne seisund.

Planeeringuala piirneb põhjaosas Pakri hoiualaga, mis ulatub planeeringualast väljapoole jäävale Kleemeti mets 1 kinnistu osale, paiknedes mereala ulatuses. Planeeringuala piirneb ja kattub osaliselt põhjaosas Natura 2000 Pakri linnu- ja loodusala (EE0010129), mille ulatuses planeeringu kohaselt olemasolev olukord säilib. Planeeritud hoonestusala on ette nähtud vähemalt 60 m kaugusele merest ja vähemalt 57 m kaugusele Pakri linnu- ja loodusala piirist. Koostatud on keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (Lääne-Harju Vallavolikogu 27.10.2020 otsuse nr 75 lisa), mille kohaselt arvestades kavandatava tegevuse asukohta ja iseloomu, mõjutegureid ja nende leviku ulatust, loodusala kaitse-eesmärke ja nende ohutegureid, on mõju Pakri linnuala ja Pakri loodusala kaitse-eesmärkidele ja terviklikkusele välistatud.

Alale ei kavandata keskkonda saastavaid objekte.

4.4.4. MÜRA NÕUDED

Planeeritav ala paikneb riigitee nr 8 Tallinn-Paldiski tee ääres. Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Planeeringualale on koostatud OÜ Hendrikson & Ko poolt mürauring „Lääne-Harju vallas Kersalu külas Kleemeti mets 1 kinnistu detailplaneering: mürahinnang“, milles on

kirjeldatud müra olukorda kinnistul ilma mõratõkkeseinata ning võrdluseks on toodud müra olukorra kirjeldus müratõkkeseina ehitamise korral. Terviseamet oma 30.06.2021 a kirjas nr 9.4-5/21/6723-2 „Kleemeti mets 1 kinnistu detailplaneeringu mürahinnangu seisukoht“ leiab, et müratõkke rajamine on vajalik, et tagada müratasemete vastavus KeM määrus nr 71 kehtestatud elamualade normtasemetele.

Eelnevat arvesse võttes on planeeringu lahendusega ette nähtud kinnistu maanteepoolsele piirile maapinnast minimaalselt ca 4 m kõrguse müratõkke rajamine. Müratõkkeseina asemel võib sobivuse korral kaaluda ka sama kõrgusega pinnasevalli või valli/seina kombinatsiooni. Müratõkke soovituslik pikkus on ca 180 m, mille tõttu on tõke on kavandatud ca 32 m ulatuses ka Kleemeti mets 1 ja Merivälja kinnistute vahelisele piirile (Kleemeti mets 1 kinnistule). Müraseina ehitamise korral on tagatud kavandatud hoone juures II kategooria alade liikluse müra sihtväärtusele (55 dB päeval ning 50 dB öösel) vastavad tingimused ehitusjärgses olukorras.

Tehnoseadmete paigutamisel jälgida, et need ei oleks suunatud teiste elamute poole. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra sihtväärtust.

Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemeid. Ehituse perioodil tuleb jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Planeeringuala paikneb riigikaitse ehitise Klooga harjutusvälja piiranguvööndis. Klooga harjutusvälja kasutatakse riigikaitse tegevuseks, millega paratamatult võivad kaasneda häiriv müra, vibratsioon ja muud keskkonnahäiringud, mis võivad levida kogu piiranguvööndi ulatuses. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 55 lõike 3 punkti 4 kohaselt ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitse tegevusega tekitatud müra. Sellest tulenevalt ei kohaldu riigikaitse tegevusega tekitatud mürale keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müra normtasemed. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 10 kohaselt tuleb keskkonnahäiringut taluda, kui keskkonnahäiringut põhjustav tegevus on vajalik ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning puudub mõistlik alternatiiv ja olulise keskkonnahäiringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed.

4.4.5. RADOON

Vastavalt Harjumaa pinnase Eesti Geoloogiakeskuse radooniriski kaardile (Viimsi-Jõelähtme detailisatsiooniala M 1:50 000) paikneb planeeritav ala normaalse radoonisisaldusega pinnasega asukohas, kus pinnase radoonisisaldus on 10-30 kBq/m³.

Võttes arvesse asjaolu, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud, tuleks projekteerimise staadiumis teostada maapinna radoonitaseme mõõtmine. Siseroomides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

4.4.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Kuna piirkond on suhteliselt väikse liiklusintensiivsusega ja planeeritud elamumaa krunt on vahetult olemasolevate elamumaade kõrval, aitab see täiustada olemasoleva naabrivalve toimimist.

4.4.7. TULEOHUTUSNÕUETELE VASTAVUS

Planeerimisel ja hoonestamisel tuleb lähtuda:

- Tuleohutuse seadusest
- Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-7:2018 EHITISTE TULEOHUTUS. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Väikseim tulepüsisivusklass on TP-3. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Kuna naaberkinnistute hoonetevaheline minimaalne kaugus on 40 m, siis loetakse planeeritav ala EVS 812-6:2012+A1:2013 järgi hajaasustusega piirkonnaks, kus üksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojektis tuleb anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta.

4.4.8. TEHNOVÕRKUDEGA VARUSTATUSE KIRJELDUS

4.4.8.1. ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ 26.04.2021 a tehnilistele tingimustele nr 374978.

Detailplaneeringu ala elektrivarustus 32A on ette nähtud planeeritud liitumis- ja jaotuskilbist, kinnistu nurgal, toitega projekteeritavalt 0,4kV kaablilt. Planeeritud 0,4 kV kaabelliini toide on ette nähtud Hollandi maaüksusel paiknevast maakaabelliinist. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Projekteerimise staadiumis kooskõlastada tööjoonised täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

4.4.8.2. SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS 01.05.2021 a tehnilistele tingimustele nr 35124910 (kehtivad kuni 30.04.2022). Sideühenduse saamiseks on planeeritud sidekaabel väljavõttega kinnistul olevast sidekaablist. Alternatiivvariandina pakub Telia interneti ja TV teenust mobiilivõrgu baasil.

Enne ehitustööde alustamist tuleb teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseeritakse olemasolevate liinirajatiste asukohad. Liinirajatiste kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Siderajatisega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

4.4.8.3. VEE- JA KANALISATSIOONI LAHENDUS

Veevarustus ja kanalisatsioon on ette nähtud lahendada lokaalselt. Kinnistu veega varustamiseks on kavandatud puurkaev. Kinnistu jääb keskmise kaitstusega põhjaveega alale. Veehaarde sanitaarkaitseala ulatus üldjuhul on 50 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist ühe puurkaevuga. Keskkonnaamet võib määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 meetrit puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihist alla 10 kuupmeetri ööpäevas ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Planeeritud puurkaev on kavandatud ühe majapidamise tarbeks.

Planeeringuala paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal, mistõttu tuleb järgida meetmeid, et vältida avariolukordade esinemist ehitustegevuse ajal ning tagada põhjavee kaitstud. Võimalike avariolukordade (nt ehitusmasinate lekked) vältimiseks tuleb ehitustegevuse käigus järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

Reoveed lahendatakse lokaalselt kas kogumismahutiga või rajatakse pinnasepuhastussüsteem koos septiku ja imbväljakuga. Prognostitav reovee hulk on ca 0,5 m³/d.

Planeeritud omapuhasti asukoha valikul on arvestatud veeseaduse §134 ning keskkonnaministri määrus 31-ga "Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus".

Täpne veevarustuse ja reovee ärajuhtimise lahendus antakse projekteerimise staadiumis.

4.4.8.4. SADEMEVEE ÄRAJUHTIMISE LAHENDUS

Sademevesi immutatakse omal kinnistul või juhitakse maapinna kallete abil merre. Vältida tuleb sademevete valgumist naaberkinnistutele. Samuti ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.

4.4.8.5. KÜTTE LAHENDUS

Küte lahendatakse lokaalse(-te) küttelehite(-te) baasil (nt õhk-vesi soojuspump, elekter, vertikaalne maaküte, päikesepaneelid vms) ning selle täpne lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Küttelehite valimisel on soovituslik juhinduda keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

4.5. HALJASTUS JA HEAKORD

4.5.1. OLEMASOLEV HALJASTUS

Planeeritav ala on kõrghaljastatud. Kõrghaljastus kasvab grupiti nii kinnistu Tallinn-Paldiski maantee poolses, mereäärsel alal, kui ka osaliselt kinnistu keskosas (vt täpsemalt joonis nr 2 „Tugiplaan“).

4.5.2. PLANEERITAV HALJASTUS

Detailplaneeringu lahendusega täiendavat haljastust alale ette ei nähta. Küll aga võib ala rikastada madalhaljastusega, kasutades erinevaid madala- kuni keskmisekasvulisi põõsaliike. Säilitada tuleb maksimaalselt olemasolev haljastus.

4.5.3. JÄÄTMEKÄITLUS JA HEAKORD

Sorteeritud jäätmete kogumine korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ning Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hea ehitustava kohaselt peavad planeeringualale jääval krundil olema sõidu- ja kõnniteed ehitatud tolmuva kattega. Täpsem heakorrastus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.6. TEHNOVÕRGUVALDAJATE TINGIMUSED

Elektrilevi OÜ:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

Telia Eesti AS:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded", kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Tegutsemisluba sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks tuleb taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuse algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis.

5. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

C – LISAD

1. Võrguvaldajate tehnilised tingimused

- Elektrilevi OÜ 26.04.2021 tehnilised tingimused nr 374978
- Telia Eesti AS 01.05.2021, telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 35124910

2. Ruumiline illustratsioon

3. Mürahinnang, OÜ Hendrikson & Ko töö nr 21003933

D – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSKÕLASTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED

Jrk. nr.	Kooskõlastav- koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri	Kooskõlastus originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Päästeamet Põhja Päästekeskus	04.06.2021	Vajalikud nõuded on kajastatud. Ettepanekud puuduvad.	Planeeringu digikaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
2.	Elektrilevi OÜ	14.06.2021 Nr 6173581045	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. * Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.	Planeeringu digikaust.	Tingimused lisatud ptk 4.6.
3.	Telia Eesti AS	14.06.2021 Nr 35262210	Telia Eesti AS seisukohad esitatud dokumentide kooskõlastamisel: Maa-alal paikneb Teliale kuuluv sideehitus: side maakaabel. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded", kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuse algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis. Kooskõlastus kehtib kuni 13.06.2022.	Planeeringu digikaust.	Tingimused lisatud ptk 4.6.

4.	Terviseamet (Brigitta Kaselt)	30.06.2021 Nr 9.4-5/21/6723-2	<i>... /vt tervikteksti lisatud kirjast/</i> Eelnevast tulenevalt leiab amet, et müratõkke rajamine on vajalik, et tagada müratasemete vastavus KeM määrus nr 71 kehtestatud elamualade normtasemetele.	Planeeringu digikaust.	Ettepanekuga on arvestatud.
5.	Transpordiamet (Anna Palusalu)	11.01.2022	<i>... /vt tervikteksti lisatud kirjast/</i> Liikluskorraldaja hinnang on muutunud ning temapoolne nõusolek Hollandi kinnistu mahasõidu kasutamiseks üksikelamu jaoks on olemas. Nähtavuskolmnurk 3x190 peab olema tagatud (puude/võsa eemaldamine). Vabandused juurdepääsu segaduse eest. Jääme ootama detailplaneeringu kooskõlastuse taotlust vallast.	Planeeringu digikaust e-kiri	Ettepanekuga on arvestatud.
6.	Veere kinnistu omanik Siim Randmäe	19.01.2022	<i>... /vt tervikteksti lisatud kirjast/</i> Luban eemaldada piltidel olevad puud Hollandi kinnistu nähtavuskolmnurga tarbeks.	Planeeringu digikaust	Kooskõlastatud märkusteta.
7.	Dimension OÜ (Jaanus Laugus)	20.01.2022		Planeeringu digikaust.	Kooskõlastatud märkusteta.

E – JOONISED

1. Asukohaskeem
2. Kontaktvööndi plaan M 1:2000
3. Tugiplaan M 1:500
4. Põhijoonis M 1:500
5. Tehnovõrkude koondplaan M 1:500