

Objekti aadress: Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Objekti nimetus: Laulasmaa tee 2 detailplaneering

Stadium: Detailplaneering

Huvitatud isiku esindaja: Indrek Jalakas
E-post: indrek@jalakas.ee
Tel. 5205277

Planeeringu koostamise korraldaja: Lääne-Harju Vallavalitsus
Rae tn 38, Paldiski linn, Harjumaa 76806
Tel. 679 0600
E-post: info@laaneharju.ee

Töö nr: 0520

Kuupäev: 01.07.2020

Laulasmaa tee 2 detailplaneering

KOOSTAJA / PEAPROJEKTEERIJAJ :

ansambel^{AB}
arhitektuuribüroo

Toivo Tammik
Koidu 122/Planeedi 4-47 TALLINN 10131
TEL/FAX 6443404 E-mail: ansambel@ansambel.ee
Reg. nr. 10466685 EP10466685-0001

Kutsetunnistuse nr: 143007
Juhataja, volitatud arhitekt-ekspert VIII / / T.Tammik / digitaalselt allkirjastatud

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

KAUSTA KOOSSEIS

1. MENETLUSDOKUMENDID

2. SELETUSKIRI

1	Planeeringu koostamise alused, lähteandmed ja eesmärk	4
2	Vastavus üldplaneeringule	4
3	Kehtiv detailplaneering.....	5
4	Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	5
5	Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid.....	6
6	Planeeringus kavandatu kirjeldus	6
6.1	Planeeritud maa-ala krundijaotus	6
6.2	Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.....	6
6.3	Ehitusõigus, hoone ja maaüksuse koormusnäitajad ning planeeritud hoone kasutusotstarbed	6
6.4	Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.....	7
6.5	Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted	7
6.6	Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	8
6.7	Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted.....	10
6.8	Kavandatud vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	11
7	Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatavad nõuded	11
7.1	Olulisemad arhitektuurinõuded.....	11
7.2	Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.....	12
8	Planeeringu elluviimise tegevuskava	14

3. LISAD

Võrguvaldajate tehnilised tingimused

4. JOONISED

DP01 Situatsiooniskeem

DP02 Kontaktvööndi analüüs

DP03 Tugiplaan

DP04 Põhijoonis

DP05 Tehnovõrkude koondplaan

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

1. MENETLUSDOKUMENDID

21.04.2017 Keila Vallavalitsuse otsus nr 546 „Detailplaneeringu algatamine Laulasmaa külas, Laulasmaa tee 2 kinnistul ja lähialal,

2. SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alused, lähteandmed ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks võetud:

- huvitatud isiku taotlus detailplaneeringu algatamiseks;
- Keila Vallavalitsuse otsus nr 546 detailplaneeringu algatamiseks;
- planeerimisseadus;
- kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid
- Hades Geodeesia OÜ koostatud maa-ala plaan tehnoorkude, töö nr

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maa sihtotsatarbe muutmine ärimaaks, Laulasmaa tee 2 kinnistu jagamine kaheks eri kinnistuks ning neile tingimuste sätestamine uute ärihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringus lahendatakse planeeringuala juurdepääs, haljastus, heakord, liiklus- ja parkimiskorraldus ning antakse tehnoorkudega varustamise põhimõtte.

2 Vastavus üldplaneeringule

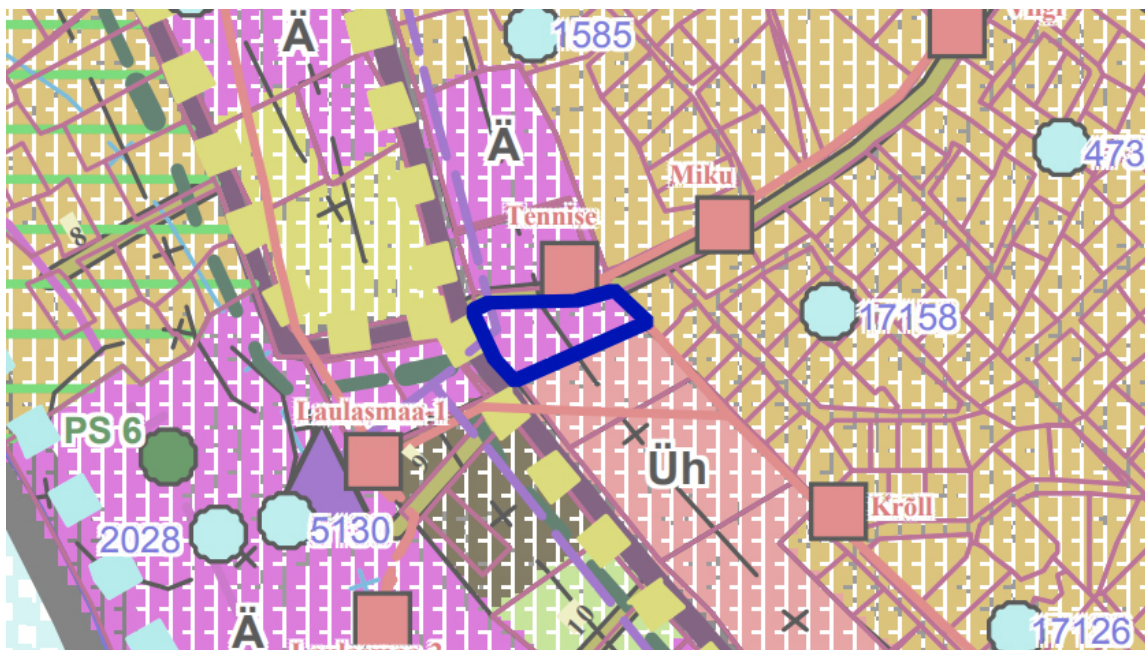
Endise Keila Valla üldplaneeringu järgi (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005) jääb planeeringuala tiheasustusalale. Maaüksuse olemasolev juhtotstarve on ärimaa. Planeeritavat maakasutust pole määratud. Planeeritavat ala ümbritsevad üldplaneeringu järgi põhjast ja läänest ärimaad, lõunast ühiskondlike ehitiste maa ja idast aiandus- ja suvilakruntide maa (vt skeem 1). Planeeringuala on seisnud kasutuseta ning hoonestust pole alale kavandatud. Arvestades asula kasvavat elanike hulka, nõudlust kaubanduspindade järele Laulasmaa külas ning olemasolevate kaubandus- ja teeninduspindade olemasolu vahetus läheduses, on asukoht kaubandus- ja äripindade ehitamiseks sobilik ning küla kui terviku mõttes perspektiivikas.

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel



Skeem 1. Endise Keila valla üldplaneeringu väljavõte. Planeeringuala piiritletud tumesinise joonega.

3 Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal kehtib osaliselt kehtetuks tunnistatud detailplaneering nr T1036 „Laulasmaa kooli maa-ala detailplaneering“, millega nähti ette käsitletava kinnistu jagamist kaheks eraldi krundiks ning maa sihtotstarbe muutmist elamumaaks (idapoolsel krundil) ja ärimaaks (läänepoolsel krundil). Selles osas on planeering ellu viimata ja kinnistu on jagamata.

4 Planeeritud maa-ala asukohta kirjeldus

Detailplaneeringu ala asub Lääne-Harju Vallas, Laulasmaa külas ning hõlmab Laulasmaa tee 2 katastriüksust (100% maatulundusmaa; katastritunnus 29503:022:0003). Osaliselt kuulub planeeringualasse ka 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee (transpordimaa 100%; katastritunnus 29501:007:0416) ja Laulasmaa tee L1 (transpordimaa 100%; katastritunnus 29501:001:0473) maaüksused. Planeeringuala suurus on 0,5 ha. Laulasmaa tee 2 maaüksus on eraomandis ja paikneb Laulasmaa küla keskuses jäädes täpselt olemasoleva koolihoone, puhkekeskuse ja teenindusasutuste vahele.

Planeeringuala kuulub Laulasmaa küla tiheasustusalale ning jääb reoveekogumisalale. Maaüksus on olnud siiani hoonestamata. Planeeringuala piirneb läänest Kloogaranna teega, põhjast Laulasmaa teega, idast Endla vkt 1 elamuga ja lõunast Laulasmaa kooli ning lasteaiaga. Juurdepääs planeeringualale on Laulasmaa teelt, tänav on kahesuunaline. Ala läbivad vee ja kanalisatsiooni trassid. Kinnistul ei ole muinsuskaitset ega looduskaitset.

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

piiranguid. Kitsendused on kajastatud joonisel Tugiplaan. Maapind langeb edela suunas (mere poole), absoluutsete kõrgusmärkidega vahemikus 17,30...20,00.

5 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid:

- jagada Laulasmaa tee 2 maaüksus kaheks eri kinnistuks
- määrata moodustavatele kinnistutele planeeritavad sihtotstarbed;
- kavandada Laulasmaa tee äärde sobiliku suurusega hoonestus;
- ala hoonestamisega tagada ööpäevaringne territooriumi kasutus ning turvalisuse kasv;
- luua eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks.

6 Planeeringus kavandatu kirjeldus

6.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Laulasmaa tee 2 maaüksus on ette nähtud jagada kaheks eri kinnistuks: krunt 1 suurusega 3158 m² ja krunt 2 suurusega 2019 m².

6.2 Hoonestusalade ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Mõlemale planeeritud kinnistule on kavandatud rajada üks hoone. Positsioon 1 maaüksusele on kavandatud ühekorruseline kauplusehoone. Positsioon 2 maaüksusele on kavandatud kahekorruseline kahekorruseline ärihoone. Hoonete paigutamisel ja suuruse kavandamisel on lähtutud naaberkruntidel paiknevate hoonete paigutusest, korruselisusest ja kõrgusest.

6.3 Ehitusõigus, hoone ja maaüksuse koormusnäitajad ning planeeritud hoone kasutusotstarbed

Positsioon 1

- Krundi suurus: 3158 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: 1
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 650 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (abs. 27,7 m)
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 1

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

- Täisehituse %: 21%

Planeeritud ehitise kasutamise otstarve on kaubandushoone.

Positsioon 2

- Krundi suurus: 2019 m²
- Krundi kasutamise sihtotstarve: Ä 100%
- Hoonete suurim lubatud arv: 1
- Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 500 m²
- Hoone suurim lubatud kõrgus: 9 m (abs. 28,3 m)
- Hoone suurim lubatud korruselisus: 2
- Täisehituse %: 25%

Planeeritud ehitise kasutamise otstarbed on büroohoone ja teenindushoone.

6.4 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Mõlemale kavandatud kinnistule on juurdepääsud planeeritud Laulasmaa teelt. Täpne kruntide sisene liikluskorraldus ja planeeritud katendite tüübid tuleb täpsustada ehitusprojekti koostamise staadiumis. Parkimine on lahendatud omal krundil.

Parkimiskohtade vajaduse arvutus (Alus: EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.1).

pos nr	ehitise liik	suletud bruto-pind	norm. arvutus (väike-elamute ala)	normatiivne parkimis-kohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	kauplused	650	650/30	22	22
2	asutused	1000	1000/40	25	15
Kokku:				47	37

6.5 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted

6.5.1 Haljastuse rajamise põhimõtted

Kinnistu positsiooni nr 1 planeeritud haljastuse osakaal on 32%. Kinnistu positsiooni nr 2 planeeritud haljastuse osakaal on 33%. Haljastus tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise staadiumis. Võimalusel säilitada kasvav kõrghaljastus. Kloogaranna tee äärde on kavandatud puuderivi. Kasutada linnahaljastusse sobivaid liike ja sorte.

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

6.5.2 Heakorra tagamise põhimõtted

Keskkonnaohtlikke objekte ei ole ette nähtud ning seetõttu ei kutsuta eeldatavasti planeeringu realiseerimisel esile olulisi keskkonnamõjusid. Samuti ei kaasne planeeringu elluviimisega ümbritseva keskkonnaseisundi halvenemist.

Sorteeritud jäätmete kogumine tuleb korraldada vastavalt jäätmeseadusele ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete kogumiskohad on planeeritud mõlemal kinnistul Laulasmaa tee poolse parkimisala juurde, võimalik asukoht on märgitud joonisele Põhijoonis. Jäätmete kogumiskoht kujundada viisil, mis ei riivaks silma ja oleks ohutu.

6.5.3 Müra leevendamise põhimõtted

Planeeringu koostamisel on arvestatud asjaoluga, et planeeringuala piirneb riigiteega ning sellega kaasnevatest häiringutest (müra, vibratsioon, õhusaaste). Eraldi meetmeid häiringute leevendamiseks ei kavandata.

Maanteeamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

6.6 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

6.6.1 Veevarustus

Detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada kaks eraldi kinnistut, millele on varemprojekteeritud projektiga (Projekt nr KE 18/12-16 „Keila valla rannikuala külade kanalisatsioonisüsteemide ehitust ettevalmistavad tegevused“) ette nähtud ka eraldi liitumispunktid asula ühisveevarustusega.

Liitumispunktideks ühisveevärgiga on kummalgi kinnistul DN25 maakraanid. Kinnistu siseselt ehitatakse välja De32 PE PN10 veetorustik kuni hoone veemõõdusõlmeni. Hoonesisestuste täpsed asukohad selguvad pärast hoone arhitektuursete plaanide valmimist. Mõlema kinnistu eeldatav veetarbimine on ca 0,4 l/s ja 2 m³/d.

6.6.2 Reovee- ja sademevee kanalisatsioon

Detailplaneeringuga on ette nähtud moodustada kaks eraldi kinnistut, millele on varemprojekteeritud projektiga (Projekt nr KE 18/12-16 „Keila valla rannikuala külade kanalisatsioonisüsteemide ehitust ettevalmistavad tegevused“) ette nähtud ka eraldi liitumispunktid asula ühiskanalisatsioonisüsteemiga.

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

Liitumispunktideks ühiskanalisatsioonisüsteemidega on ette nähtud kaevud De400/315 varemprojekteeritud kanalisatsiooni magistraali vahel. Eeldatav reovee vooluhulk on 2 l/s ja 2 m³/d. Reovesi suunatakse liitumispunktidesse isevoolelt. Kinnistusesed hoonevälised kanalisatsioonitorustikud ehitatakse De110...De160 PVC SN8 torudest. Hooneväljaviikude täpsed asukohad selguvad alles pärast hoonete arhitektuurse lahenduse selgumist.

Sademevee liitumisotsi varemprojekteeritud lahenduste järgi ette nähtud pole. Kinnistu läänepoolne osa suunab oma kokkuvalguvad sademeveed piki kinnistu lääneserva kulgevasse kraavi. Idapoolne osa suunab oma sademeveed piki kinnistu lõunaserva kulgevasse kraavi. Sademevesi peab olema eelnevalt puhastatud I-klassi õlipüüduris. Nimetatud kraavidel on ühine eelvool-sademeveed juhatakse Laulasmaa-Lohusalu tee all olevasse truubitorusse De500, kust sademevesi edasi läände suundub. Detailplaneeringu alalt suunatakse kraavisüsteemi arvutuslikult 18,9 l/s vihmavett 20-minutilise vihma intensiivsuse korral.

6.6.3 Elektrivarustus

Hooned liituvad elektrivõrguga madalpingel. Hooned vasiustatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr. 355835 kus elektilevi projekteerib ja paigaldab laulasmaa tee 2 piirile kahekohalise liitumiskilbi peakaitsetega 3x100A. Kilp paigaldatakse jaotuskilbi kõrvale. Hooned saavad toite planeeritavast liitumiskilbist. Kaabelliin paigaldada välisosas pinnasesse. Minimaalne kaabli sügavus on 0,7 meetrit. Tee alla paigaldada kaabel 750N PVC kaablikaitse torusse, min 1 meetri sügavusele.

Enne töö algust tuleb trasside valdajate järelevalve all täpsustada olemasolevate side ja elektrikaablite asetust ja paigaldussügavust kontroll-lahti kaevamise teel ning paigaldada ajutine tõke, mis määrab ehitusmehhanismide lubatava tööala. Kaevetööd puude võrade ulatuses teostada käsitsi, puude juuri mitte läbi lõigata.

Hoone toitekaablid saavad alguse krundi piirilasuvast liitumiskilbist ja lõppevad hoone peajaotuskilbis, mis asub hoone tehnoruumis.

Kõik maa-alused toitekaablid paigaldada PVC torusse, PVC toruga kaitstud kaablid asetada min. 0,7 m sügavusele pinnasesse. Elektrikaablid paigaldada lahtise kaeviku meetodil.

Projekteeritud kaablitele paigaldatakse hoiatuslindid vastavalt võrguvaldaja juhendmaterjalidele. Kaabel paigaldatakse 0,1 m paksusele liivapadjale, kaetakse pealt 0,1 m paksuse liivakihi. Hoiatuslint paigaldada kohakuti kaabliga 0,3 m kõrgusele.

Tuleb jälgida kaabli tootja poolt lubatud painderaadiust ja tõmbejõudusid. Kaitsetoru otsad tuleb tihendada Makroflexi abil.

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

Hüdroisolatsioonikihti läbivad torud kaitstakse veetihedalt kinnitatud äärikuga varustatud vaskhülssidega või mõnel muul ehitusprojekteerijaga kooskõlastatud viisil. Hülsi ja montaažitoru vaheline ava tihendatakse.

Täpsem lahendus anatakse järgmistes projekti etappides.

6.6.4 Sidevarustus

Nõrkvoolu projekt sisaldab uue kaablikaitse toru paigaldamis, ning toomist hoonesse.

Vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr. 3499198 tuleb välja ehitada 100mm PVC torudest sidekabalistasioon alates sidekaevust F52S646_k06. Mõistlik oleks ka olemasolev kaev vahetada välja.

Hoone sisevõrgud projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest.

Side kanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, tee katete all 1m. Näha ette kõik vajalikud tööd

varem ehitatud siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahe kaugused. Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida

olemasolevate liinirajatiste asukohad (liinirajatiste paiknemise kohta edastada oma küsimused eelnevalt. Jvpohja@boftel.com. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune

tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Telia side rajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult side tööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel. Sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepitakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

Olemasolevad kaablid kaitsta poolitatavate kaablikaitse torudega

Hoone sisevõrk projekteeritakse järgmises etapis

6.6.5 Küte

6.7 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Korrastatud linnaruumi kujundamiseks on planeeritud hoonestus sarnase paigutusega kui Laulasmaa tee 1 ja Siilivase kinnistutele ehitatud avalikud hooned. Mõlemale planeeritavale kinnistule kavandatud hooned paiknevad üksteise suhtes ortogonaalselt ja on sarnase kõrgusega, moodustades seeläbi ühtse ansambli. Avaliku tänavaruumi kvaliteedi tõstmiseks

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

on ette nähtud Kloogaranna tee äärse kergliiklustee äärde puuderida. Turvalisuse kasvu parendamiseks ala heakorrastatakse ja valgustatakse.

6.8 Kavandatud vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeritud ala jagamine kaheks kinnistuks ning neile uute sihtotstarvete määramine võimaldab ehitada ühe kauplusehoone ja ühe büroo-teenindushoone, mis tagab ööpäevaringse territooriumi kasutuse ning turvalisuse kasvu. Planeeritud ala kavandamisel on lähtutud Kloogaranna tee äärsete maaüksuste maakasutuse sihtotstarbest. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hooned sobivad piirkonda ega muutu domineerivaks. Detailplaneeringus luuakse eeldused ala korrastamiseks ja maa efektiivsemaks kasutamiseks. Kavandatud hoonetesse tuleb piirkonna jaoks täiendavaid äri- ja teeninduspindasid. Küla keskuse tihendamine vastab säästva arengu põhimõtetele.

7 Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatavad nõuded

7.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

- Hoonestusviis: lahtine
- Lubatud katusekalle 0-5°
- Hoone välisviimistluses materjalidena eelistada fassaadiplaati, puitu, kivi, krohvi, klaasi.
- Katusekatte materjalina kasutada rullmaterjali.
- Hoone paigutamisel lähtuda ümbritsevatest hoonetest.
- Täpsem arhitektoonika ja viimistlusmaterjalide valik määratakse ehitusprojektis.
- Kavandada parkimiskohad jalgratastele vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ .
- Piire: säilitatakse olemasolev piire Kloogaranna tee 22 kinnistu piiril. Uus piire rajatakse planeeritud kinnistu positsioon nr 2 ja Endla vkt 1 kinnistute piirile. Selleks on keevispaneelaed, mis on soovituslik kombineerida haljastusega, suurim lubatud kõrgus 1,2 m.
- Vallavalitsus võib põhjendatud juhtudel hoone arhitektuurseid ja ehituslikke tingimusi täpsustada projekteerimistingimustega.
- Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

7.2 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

Tallinna-Rannamõisa-Kloogaranna tee ja Laulasmaa tee ristmik tuleb välja ehitada enne hoonetele ehitusõiguse andmist.

7.2.1 Müraleevendusmeetmed

Välisõhus levivad liikluspõhised müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud liikluspõhise müra piirväärtust. Samuti peab ka tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul arvestama, et tehnoseadmete müra ei ületaks välisõhus määruses nr 71 lisas 1 kehtestatud normtasemeid. Tehnoseadmete paigutamisel vältida nende suunamist teiste elamute suunas. Tehnoseadmete müratasemed ei tohi ületada määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtust. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määrust nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemeid. Siseruumide kaitseks tuleb müra vähendamiseks kasutada hoone rajamisel hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Rakendada tuleb müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel elamualadel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada määruse nr 71 lisas 1 toodud II mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Samuti ei tohi ehitusaegsed vibratsioonitasemed ületada sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

7.2.2 Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks

Ehitusprojekti staadiumis koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus kogu ala ulatuses nii teedele kui ka haljasaladele. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele ja riigitee kraavi.

7.2.3 Keskkonnatingimusi tagavad nõuded

Planeeringus kavandatava tegevusega ei kaasne olulist keskkonnamõju. Ehituse käigus kaasnevad müra ja vibratsioon on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Keskkonnaohtlike objekte alale ei kavandata ja detailplaneering olulist keskkonnamõju omavaid tegevusi ette ei näe. Sellest tulenevalt puudub vajadus keskkonnalaubade taotlemiseks. Jäätmete kogumiskoht tuleb täpsustada ehitusprojekti.

Siseruumides tuleb tagada radooni ohutu keskkond vastavalt Eesti standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

7.2.4 Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded

Parkimiskohtade vajadus täpsustada ehitusprojekti vastavalt ruumide suurusele. Parkimiskohtade arv ja asetus täpsustatakse ehitusprojekti. Vältimaks suure asfalteeritud platsi teket on soovitatav parkla jaotada madalate põõsaste või pinnakattetaimedega tsoonideks. Projekteerida jalgrataste hoiukohad vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

7.2.5 Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse ennetamiseks lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeringuala asub Kloogaranna tee ääres, mis on valgustatud, lisaks tuleb valgustada planeeringualale kavandatud parkimis- ja hooviala.

7.2.6 Tuleohutusnõuded

Hoone projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Postitsioon 1 kinnistule planeeritud hoone kasutusviis vastavalt määruse lisale 1 on IV ja postitsioon 2 kinnistule on planeeritud hoone kasutusviisiga IV või V. Planeeritud hoonete minimaalne tuleohutusklass on TP2 (tuleb täpsustada ehitusprojekti). Planeeritud hoonete omavaheline kaugus ja kaugus olemasolevast hoonestusest on vähemalt 8 m. Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada piisav juurdepääs hoonele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega vastavalt Eesti standardile EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hädaväljapääsud lahendatakse hoone eelprojekti koostamise staadiumis. Krundile ja hoonele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringelt kasutuskõlblikus seisukorras. Samuti ei tohi olla takistusi tuletõrjetehnika ümber pööramiseks.

Väline tulekustutusvesi tagatakse Kloogaranna ja Laulasmaa teede ristmikul paiknevast tuletõrjaveehüdrantist. Hüdrantide tootlikkus arvestada hoone parameetritest lähtudes tuletõrjekeseksiooni piirpindala ja põlemiskoormus vastavalt EVS 812-6:2012+A1+A2 tabel 1.

7.2.7 Insolatsioonitingimused

Planeeritud bürooruumide insolatsioonitingimused peavad vastama Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“ nõuetele. Samuti tuleb tagada insolatsioonitingimused naaberhoonetes asuvates eluruumides.

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

7.2.8 Nõuded haljastuse projekteerimiseks ja rajamiseks

Haljastuse projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Võimalusel säilitada maaüksusel kasvav kõrghaljastus. Tagada olemasolevatele puudele ehitusaegne kaitse. Ehitusprojektis käsitleda vastavaid meetmeid puude ehitusaegseks kaitsmiseks. Kloogaranna tee äärde on kavandatud puuderivi. Kasutada linnahaljastusse sobivaid liike ja sorte. Krundisisene haljastus tuleb lahendada ehitusprojekti koostamise staadiumis.

7.2.9 Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks ja rajamiseks

Hoone ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajatelt konkreetsed tehnilised tingimused. Võrguvaldajate arvamused on vajalikud ka ehitusprojekti eelprojekti staadiumis kui kavandatakse töid tehnoarajatiste kaitsevööndis. Võrguvaldaja arvamus on vajalik ka tehnoarajatiste ühendusele.

Elektrivarustus

Sidevarustus

Telia sideehitise 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 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Tegutsemisluba taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia Ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

8 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Kehtestatud detailplaneering on aluseks edaspidisele projekteerimisele ja ehitustegevusele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Planeeringu elluviimise ja ehitamisega seonduvate kulude kandmise kohustus on huvitatud isikul.

Toimingud peale detailplaneeringu kehtestamist:

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

- Uute katastriüksuste ja kinnistute moodustamine.
- Pärast planeeritava maa-ala kruntide kinnitamist notariaalsete asjaõiguslepingute sõlmimine maaomanike vahel servituutide seadmiseks.
- Lepingute sõlmimine planeeringulahendusest tulenevate juurdepääsude, tehnovõrkude ja rajatise väljaehitamise, omandiõiguse ja ekspluateerimise määramiseks.
- Hoonete ja rajatiste projekteerimine.
- Ehituslubade hankimine.
- Hoonete ja hooneid teenidavate rajatiste ehitamine.
- Kasutuslubade hankimine.

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

3. LISAD

1. AS Lahevesi tehnilised tingimused
2. Telia Eesti AS tehnilised tingimused

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

4. JOONISED

DP01 Situatsiooniskeem

DP02 Kontaktvööndi analüüs

DP03 Tugiplaan

DP04 Põhijoonis

DP05 Tehnovõrkude koondplaan

Detailplaneering

Laulasmaa tee 2, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond

Töö nr. 0520, 01.07.2020

AB Ansambel

**5. DETAILPLANEERINGU KÄIGUS TEHTUD KOOSTÖÖ KOONDTABEL
JA KOOSTÖÖDOKUMENDID**