

LÄÄNE-HARJU
VALD, NIITVÄLJA
KÜLA,
SALME, VÄIKE-PEETRI, TAMME, VILDE
KINNISTUTE NING LÄHIALA
DETAILPLANEERING

OÜ NOVASTUUDIO : REG.NR. 14209790, LITS.NR EEP003802
TEL: 56915497
info@constructive.ee

TÖÖ NUMBER: **DP-2-2020, ID 58267**

TELLIJA: **ANTON FEDOSSIMOV**

PROJEKTIJUHT: **SIRJE KÕIV**

ARHITEKT: **I. NAIMARK**

SISUKORD

SISUKORD	1
EESSÕNA	2
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD	3
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	3
1.2 OLEMASOLEV OLUKORD	3
1.3 KONTAKTVÖÖNDI RUUMILISED, FUNKTSIONAALSED JA VISUAALSED SEOSSED...	
.....	
.....4	
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	5
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	5
2.2 ÜLDPLANEERINGUGA HAAKUMINE	6
2.3 KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	6
2.4 Hoonete rajamise tingimused ja üldised arhitektuurinõuded	9
2.5 HALJASTUSLAHENDUS	9
2.6 LIIKLUSLAHENDUS JA JUURDEPÄÄSUTEED	9
3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	10
3.1 VEEVARUSTUS	10
3.2 TULETÕRJE VEEVARUSTUS	10
3.3 REOVEEKANALISATSIOON	11
3.4 SADEMEVEEKANALISATSIOON	11
3.5 ELEKTRIVARUSTUS	12
3.6 SIDEVARUSTUS	14
3.7 SOOJAVARUSTUS	14
4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	14
5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	15
5.1 STRATEEGIA KURITEGUDE VÄHENDAMISEKS	15

MENETLUSDOKUMEND

LISAD

LISA 1 VÕRGUVALDAJATE TEHNILISED TINGIMUSED

JONISED

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÖÖND	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:500
JOONIS 4	PÕHIJONIS	M 1:500
JOONIS 5	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:500

ILLUSTRATSIOON

KOOSKÖLASTUSED

EESSÕNA

Eesti omavalitsuste haldusreformi käigus toimusid Eestis 2017. aastal kohalike omavalitsuste vabatahtlikud ühinemised ja sundliitmised. Keila, Padise ja Vasalemma valla ning Paldiski linna ühendamisel moodustati 2017. aastal Lääne-Harju vald.

Anton Fedossimov esitas 27.08.2015 Keila Vallavalitsusele taotluse (nr 7-4/15/3394) algatada detailplaneering Keila vallas, Niitvälja külas Salme (katastritunnus 29501:001:0308), Väike-Peetri (katastritunnus 29501:001:0305), Tamme (katastritunnus 29501:001:03006), Vilde (katastritunnus 29501:001:0307) kinnistutel.

Planeeringu eesmärk on elamumaa kruntide (4 üksikelamu ja 1 transpordimaa krundi) kavandamine. Planeeringu ülesandeks on ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamise, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

Selgitamaks välja, kas kavandatav tegevus on keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse (edaspidi KeHJS) § 33 lg 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust või kavandatav tegevus on eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2—4 sätestatust, on koostatud järgnev analüüs.

Kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevuste nimistusse, mille korral keskkonnamõju strateegilise hindamise (edaspidi KSH) läbiviimine on kohustuslik. Kui kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud hulka, peab otsustaja selgitama välja, kas kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lõikes 2 nimetatud valdkondade hulka. Käesoleval juhul kavandatav tegevus kuulub KeHJS § 6 lg 2 punktis

10 nimetatud tegevuse alla, so tegemist on infrastruktuuri ehitamisega ja hilisema kasutamise. Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224

„Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb kaaluda keskkonnamõju hindamise algatamise vajalikkust, täpsustatud loetelu“ (edaspidi määrus nr 224) § 13 punkti 8 kohaselt tuleb kaaluda KSH algatamist. Antud detailplaneeringu korral ei ületata planeeritud tegevus kaalutusotsuse mahtusid ning seetõttu keskkonnamõjude eelhinnangut ei koostata. Samuti ei ole vajalik algatada KSH menetlust, kuna kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Keila Vallavalitsusele teadaolevast informatsioonist ei kaasne tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punktide 8 ja 12 kohaselt planeeringu menetluse käigus.

Detailplaneeringu koostamise algataja on Keila Vallavalitsus, (aadress Paldiski

mnt 21, Keila linn)

Planeeringu koostamise aluseks võeti algatamise korraldus nr 356, lähteülesanne ja möödistus alus töö nr H-1044 ,30.05.2020 (koostaja Revala Maamöödubüroo OÜ ,litsents nr 519 MA ning kehtivad seadused ja õigusaktid.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht

Planeeritavad kinnistud asuvad Lääne-Harju vallas Niitvälja külas, valdavalt looduslikul rohumaal ja osaliselt metsaga kaetud maatulundusmaal. Planeeritav ala asub 300m edelas Klooga raudteejaamast ning Maeru teest ida suunas kinnistute 29501:010:0837 ja 25501:010:0656 vahel. Juurdepääs planeeringualale on võimalik rajada kohalikult Klooga -Maeru teelt nr 2954100. Keila valla üldplaneeringu järgi asub ala tiheasustusega väikeelamumaa juhtotstarbega piirkonnas. Seega on detailplaneering üldplaneeringu kohane.

Planeeritav ala piirneb läänes Peetri kinnistuga (katastritunnus 29501:010:0837), idas riigimaa Lennu kinnistuga (katastritunnus 29501:010:0656) ja Maeru tee 9 kinnistuga (katastritunnus 29501:010:0620), põhjas Veski kinnistuga (katastritunnus 29501:001:0275), lõunas Maeru teega. Planeeritav ala ligikaudne pindala 4,6 ha.

1.2 Olemasolev olukord

Planeeringualale jäävad maaüksused on hoonestamata. Alal asuvad endised loopealsed karjamaad ja kraavid, mis on tänasel hetkel võsastunud. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +13.50 kuni +16,50 meetrini. Maapind langeb ühtlaselt Klooga järve suunas.

Juurdepääs planeeritavatele alale on tagatud Läänest Maeru teelt pöörates Lennu teele. Lennu tee on valdavalt pinnastee, kohati kaetud kiviklibu kattega.

Planeeritaval ala ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.

Planeeringualal asub Elektrilevi OÜ'le kuuluv keskpinge õhuliin, millel on kaitsevöönd 10m ;

Maaparandussüsteemi Klooga (K-4) veekaitsevöönd 1m: Veeseadus § 118 ;

Maaparandussüsteemi Klooga (K-4) kuni 10 km² valgala eesvoolu kraavi kalda kaitsevöönd 12 m. - Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord §2,4, Maaparandusseadus §4,44-51

Geodeetilise märgi Klooga kaitsevöönd 3 m; Nimetatud märk tuleb tähistada ja kaitsta ehitustööde ajaks.

Ruumiandmete seaduse (edaspidi RAS) § 25 sätestab, et geodeetilise märgi

kaitsevöönd on geodeetilist märki ümbritsev ala, kus geodeetilise märgi kaitse ja kasutamise vajadusest tulenevalt kitsendatakse inimtegevust. RAS § 26 lõige 1 sätestab üheselt, et geodeetilise märgi kaitsevööndis on ilma geodeetilise märgi omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib kahjustada geodeetilist märki ja selle tähistust, mh löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine ning künni- või mullatööde tegemine.

Kui töid tehakse kaitsevööndis on vaja peale tööde lõpetamist teostada kontrollmõõtmised. RAS § 35 lõike 1 kohaselt võib geodeetilise märgi kontrollmõõtmisi ja teisaldamise töid teostada isik, kellel on geodeedi kutse, mis vastab vähemalt kutseeadusega sätestatud kvalifikatsiooniraamistiku 7. tasemele kõrgema geodeesia valdkonnas. Keskkonnaministri 28.06.2013 määruse nr 50 „Geodeetiliste tööde tegemise ja geodeetilise märgi tähistamise kord, geodeetilise märgi kaitsevööndi ulatus ning kaitsevööndis tegutsemiseks loa taotlemise kord“ § 10 lõike 6 kohaselt tuleb teostatud geodeetiliste tööde aruanne pärast kontrollmõõtmisi või teisaldamistööde lõppu esitada geodeetilise märgi omanikule kinnitamiseks. Aruandes esitatakse geodeetilise märgi kontrollmõõtmised või teisaldamiseks teostatud mõõtmis- ja arvutustööd ning geodeetiliste märkide pikaajalist säilivust kindlustavad meetmed. Aruande palume esitada Maa-ameti geodeesia osakonna juhatajale (Karin Kollo, e-post karin.kollo@maaamet.ee) viie tööpäeva jooksul peale geodeetiliste märkide teisaldamistööde lõpetamist.

1.2 Kontaktvööndi ruumilised, funktsionaalsed ja visuaalsed seosed

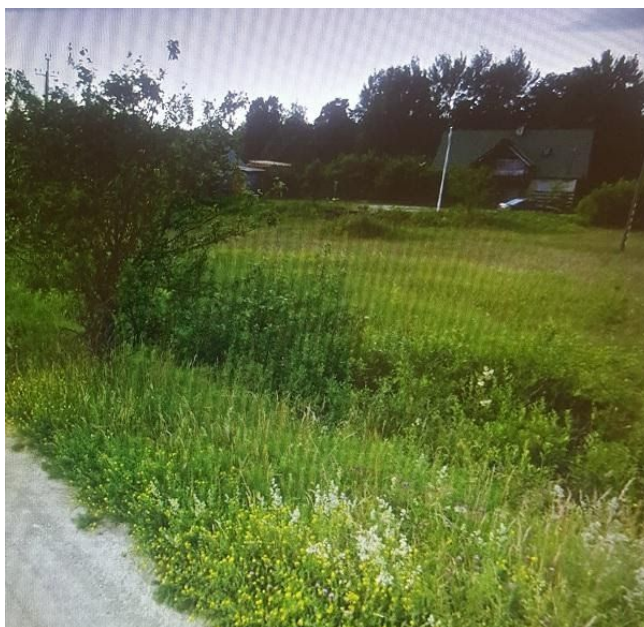
Planeeritava ala vahetusse lähedusse ehk kontaktvööndisse jäävad valdavalt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksused. Põhjapoolse jääb Peetri maatulundusmaa, ida poole Lennu tee üksikud elamumaa maaüksused. Lõunasse Lennu tee transpordimaa ja Lennu maatulundusmaa maaüksus. Lähimad elamud planeeritavast alast jäävad Lennu tee 4,6 ja Tallinna mnt 12 maaüksustele ca 150 m planeeritavast alast. (vt Fotod 1,2)

Foto

nr 1



Foto nr 2



Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud puuduvad. Lähim detailplaneering on tehtud Klooga järve ääres Klooga mõisa maaüksusel.

Lähim raudteejaam asub linnulennult poole kilomeetri kaugusel. Lasteaed ca 1 km.

Koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

2. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksusele elamukruntide kavandamine, kruntidele ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, samuti nende toimimise tagamiseks vajalike teede ning tehnoarajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

Planeeringulahenduse kohaselt on alale moodustatud 4 elamumaa krunti ja IKÕ juurdepääsuteele valla kasuks.

Planeeringus määrati moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigused ja lubatud ehitusalused pinnad, hoonestustingimused ja maakasutuse sihtotstarbed.

2.2 Üldplaneeringuga haakumine

Keila valla üldplaneeringu alusel asub planeeringuala tiheasutuspiirkonnas väikeelamu juhtotstarbega alal.

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringu kohane ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Pilt 1.
valla
kaardist



Väljavõte Keila
üldplaneeringu

2.3. Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud Joonis 4 – Hoonestusala ja ehitusõigus. Kruntidele on määratud ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad. Kruntide ehitisealuse pinna suurus on tuletatud proportsioonina iga krundi pindalast Planeeringuga moodustatakse planeeringualale neli elamumaa krunti ja määratakse olemasolevale teele servituudi ala IKÕ lepinguga ligipääsuks maaüksustele.

Krunt 1 – planeeritud suurus 9960 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja kahe abihoone ehitamiseks.

Krunt 1 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa 100% (tähis EP)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (*sh 1 elamu ja 2 abihoonet*)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 500 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8/5 m

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: 24.00 m

Hoonete lubatud korruselisus: 2 k

Krundile 1 ulatub olemasolev Elektrilevi OÜ'le kuuluv elektrikaabli -ja alajaama kaitsevöönd ca 87 m² ulatuses. Alajaamale ligipääsuks määrame servituudiala. Krundile jääb Klooga geodeetiline märk millel on kaitsevöönd 3m.

Maaparandussüsteemi Klooga (K-4) veekaitsevöönd 1m. (Veeseadus §118. Vastu võetud 30.01.2019 Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd: lõige 2, punkt 3)

Maaparandussüsteemi Klooga (K-4) eesvoolu kaitsevööndi ulatus 12m. (Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. Vastu võetud 10.12.2018 nr 64; § 2. Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatus (2).)

Tööde teostamisel lähtuda Maaparandusseaduse §4,44-51

Krunt 2 – planeeritud suurus 9998 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja 2 abihoone ehitamiseks.

Krunt 2 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa 100% (tähis EP)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (*sh 1 elamu ja 2 abihoonet*)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: 500 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8/5 m

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: 24.00 m

Hoonete lubatud korruselisus: 2 k

Krundile jääb maaparandussüsteemi Klooga (K-4) veekaitsevöönd 1m. (Veeseadus §118. Vastu võetud 30.01.2019 Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd: lõige 2, punkt 3)

Maaparandussüsteemi Klooga (K-4) eesvoolu kaitsevööndi ulatus 12m. (Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. Vastu võetud 10.12.2018 nr 64; § 2. Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatus (2).)

Tööde teostamisel lähtuda Maaparandusseaduse §4,44-51

Krundile ulatub planeeritava puurkaevu hooldusala.

Krunt 3 – planeeritud suurus 9998 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja 2 abihoone ehitamiseks.

Krundile 3 on planeeritud puurkaev kõigi hoonete tarbeks.

Krunt 3 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa 100% (tähis EP)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (*sh 1 elamu ja 2 abihoonet*)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: *500 m²*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *8/5 m*

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: *24.00 m*

Hoonete lubatud korruselisus: *2 k*

Krundile jääb maaparandussüsteemi Klooga (K-4) veekaitsevöönd 1m. (Veeseadus §118. Vastu võetud 30.01.2019 Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd: lõige 2, punkt 3)

Maaparandussüsteemi Klooga (K-4) eesvoolu kaitsevööndi ulatus 12m. (Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. Vastu võetud 10.12.2018 nr 64; § 2. Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatus (2).)

Tööde teostamisel lähtuda Maaparandusseaduse §4,44-51

Puurkaevu hooldusala 10m.

Krunt 4 – planeeritud suurus 10004 m². Krundile on antud ehitusõigus üksikelamu ja 2 abihoone ehitamiseks.

Krunt 4 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa 100% (tähis EP)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3 (*sh 1 elamu ja 2 abihoonet*)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala: *500 m²*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *8 m*

Hoonete lubatud absoluutkõrgus: *24m*

Hoonete lubatud korruselisus: *2 k*

Krundile jääb maaparandussüsteemi Klooga (K-4) veekaitsevöönd 1m. (Veeseadus §118. Vastu võetud 30.01.2019 Veekogu kalda või ranna veekaitsevöönd: lõige 2, punkt 3)

Maaparandussüsteemi Klooga (K-4) eesvoolu kaitsevööndi ulatus 12m. (Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord. Vastu võetud 10.12.2018 nr 64; § 2. Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevööndi ulatus (2).)

Tööde teostamisel lähtuda Maaparandusseaduse §4,44-51

2.4. Hoonete rajamise tingimused ja üldised arhitektuurinõuded

Planeeringualal hoonete rajamiseks on määratud järgnevad arhitektuurinõuded:

1. Joonisel 4 – Põhijoonis on kajastatud hoonestusala, mis on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi;
2. Hoonestusala piires on lubatud rajada elamumaa kruntidele maksimaalselt üks elamu ning 2 abihoonet kõrgusega 5 m, elamu on maksimaalselt 2-korruseline ja 8 m kõrgusega.
3. Kruntide maksimaalseks ehitusaluseks pinnaks on lubatud 500 m²;
4. Hoonete paiknemine hoonestusalade sees on vaba kuid hooned planeerida maksimaalselt väljapoole kõrghaljastust
5. Soovitatav hoonete katusekalle on 20-45 °;
6. Ühel krundil asuvad hooned peavad olema ühtse arhitektuurse lahendusega ja moodustama ühtse terviku;
7. Hoonete välisviimistluses eelistada looduslike materjale (puitu, klaasi terast). Ebasoovitavaks peetakse looduslike materjalide imiteerimist;
8. Kinnistud võivad olla piiratud osaliselt hekkidega või kuni 1,5 m kõrguse aiaga, mis on läbinähtav vähemalt 25% ulatuses. Lubatud on pae- ja maakivist aedade rajamine. Piirete täpne asukoht määratakse edasises elamute projekteerimise käigus.

2.5. Haljastuslahendus

Planeeritava kinnistutel ei paikne ühtegi looduskaitsealust objekti.

Alal tuleb läbi viia hooldusraie valgustingimuste parandamiseks ja sanitaarraie kahjustunud või haigete puude langetamiseks; kasvavad suured ja elujõulised puud tuleb säilitada maksimaalselt.

Vastavalt vajadusele lisada kõrg ja madalhaljastust.

2.6 Liikluslahendus ja juurdepääsuteed

Planeeringuga hõlmatud kinnistute osas lähtutakse olemasolevast juurdepääsuteest.

Eraldi nähakse planeeringuga ette teeservituudi seadmise vajadus krundil 1 paiknevale alajaamale. Krundile nr 2 ja 3 on paigaldatud tuletõrjervee mahuti millele peab olema vaba juurdepääs. Lennu tee pikenduseks on planeeringuga moodustatud avaliku kasutusega servituudiala (joonisel tähistatud nr 5 suurusega 2387 m²) kinnistutele juurdepääsuks.

3. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1 Veevarustuse planeerime neljale krundile ühise, kruntide pos 2 ja pos 3 vahele rajatava puurkaevu baasil. Puurkaevul on hooldusala 10 m. Puurkaevu tootlikkus jääb alla 10m³/d.

Ühe elamukrundi veevajadus on ca 0,6m³/d 4 krundi keskmine veevajadus on 2,4 m³/d.

Veetorustikud on planeeritud rajada kinnistutele ja veetorustikule määrata servituudiala 1+1 m

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustuse trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide liitumispunktid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks kinnistute arvutusliku veetarbimise.

3.2 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustuseks planeerime kinnistule nr 2 ja 3 tuletõrjevee mahuti 10m³ kuivhüdrandiga ning juurdepääsutee laiusena 4m millele lisaks überpööramise koht 12*14m. Tuletõrjevee mahuti täidetakse veetrassist.

Tuletõrjevee vajadus 10 l/s 1h jooksul kui vett saab mahutist.

Vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutus klassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 jaotistele 6.3.12 ja 6.3.13 võib tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni olla kuni 150 m. Ja näidatud joonisel nr 4 sinise ringiga.

Vastavalt Siseministri määrusele 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ § 50 peab päästetehnikaga pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Ühe korteriga elamu puhul peab juurdepääsu kaugus päästetehnikale olema vähem kui 50 meetrit peasissepääsust.

Tuletõrje veevõtukohale peab olema tagatud: 1) aastaringne juurdepääs ning kasutamise valmidus; 2) tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk; 3) tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.

3.3 Reoveekanalisisatsioon

Ühiskanalisisatsioon piirkonnas puudub. Samuti puudub heitvee ärajuhtimiseks eesvool. Planeeringualal on tegemist nõrgalt kaitstud põhjavee alaga (st kõrge reostus ohuga ala). Reovee kogumiseks tuleb paigaldada kruntidele kogumismahutid.

3.4 Sademeveekanalisisatsioon

Sademevee kogumiseks on mõistlik rajada tiik või paigutada mahuti, et kuivemal ajal sadevett kasutada kastmiseks. Arvestades, et kinnistud on suured ca 1 ha siis valdav osa sadevett imbib pinnases. Sadevett on võimalik juhtida olemasolevasse kraavi.

3.5 Elektrivarustus

Normdokumendid.

Projekteerimisel on lähtutud Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja teistest õigusaktidest, standarditest, juhenditest, eeskirjadest ja projekteerimise heast tavast. Allpool on toodud olulisemate õigusaktide loetelu:

- 4 Ehitusseadustik
- 5 Seadme ohutuse seadus
- 6 Seadmete energiatõhususe seadus
- 7 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
(Vastu võetud 30.03.2017 nr 17)

Projekteerimisel kasutatud olulisemate standardite loetelu:

- 6 EVS-HD 60364 "Ehitise elektripaigaldised"; "Madalpingelised elektripaigaldised"
- 7 EVS-HD 364-4-42:2003 "Ehitise elektripaigaldised"; osa 4-42: Kaitseviisid Kaitse kuumustoime eest.
- 8 EVS-HD 364-4-43:2010 "Ehitise elektripaigaldised"; osa 4-43: Kaitseviisid Liigvoolukaitse.
- 9 EVS-HD 364-5-51:2010 "Ehitise elektripaigaldised"; osa 5-51: Elektriseadmete valik ja paigaldamine. Üldjuhised.
- 10 EVS-EN 60529:2001 "Ümbristega tagatavad kaitseastmed (IP-kood)"
- 11 EVS-EN 61140:2006 „Kaitse elektrilöögi eest. Ühisnõuded paigaldistele ja seadmetele”
- 12 EVS-HD 364-6; 2007. Osa 6 "Kontrollitoimingud"
- 13 EVS-HD 364-5-54:2011 "Elektriseadmete valik ja paigaldamine. Maandamine, kaitsejuhid ja kaitse- potentsiaaliühtlustusjuhid"
- 14 EVS-EN 50110-2::2010 "Elektripaigaldiste käit"..

Projekti komplekteerimisel on aluseks võetud:

Nõuded ehitusprojektile. Majandus- ja taristuministri 17. juuli 2015.a määrus nr 97

EVS 811:2012 Hoone ehitusprojekt

EVS 907:2010 Rajatise ehitusprojekt

EVS 865-1:2013 Ehitusprojekti kirjeldus. Osa 1: Eelprojekti seletuskiri

Eesti praktikas väljakujunenud nõuded (tavad) ehitusprojektidele

0,4 kV elektri kaabelliinid

Seni on planeeringualal, Väike-Peetri (29501:001:0305), Tamme (29501:001:0306), Vilde (29501:001:0307), Salme (29501:001:0308) MÜ-te, elektrivarustus puudunud, kuid planeeringualast kulgeb üle 10 kV õhuliin. Planeeringuala varustamine elektriga on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju Regiooni poolt 04.12.2019 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 339579, kehtivusega kuni 04.12.2021; (vt Lisa 1).

MÜ-te detailplaneeringu ala varustamine elektrienergiaga on ette nähtud uue planeeritava alajaama baasil. Planeeringus on näidatud kaablite paiknemise koridor toite punktist kuni jaotus- + liitumiskilpide kinnistute maa-aladel, tee maa-ala piiride lähedal, samuti ka näidatud ühenduskohad tarbijate elektrikaablitele. Servituut (IKÕ) seatakse kinnistute maa-aladel servituudi alaga kaablile ja teelt vabalt teenindatavale liitumiskilpidele (Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks).

*Liitumiskilbist elamuteni rajatakse kaabelühendused, kaablid kuuluvad tarbijatele.
Toide liitumiskilpideni LK rajatakse projektlahendusega,*

MÜ-del kinnistule on planeeritud 4 tk hoonete kohta + 1 tk pumpla.

Hoonete kinnistute piiridele on planeeritud liitumis- (LK) ja jaotuskilbid (JK).

Planeeritud on liitumine kilpides LK: + LK-VV välisvalgustusele alajaama kõrval.

Maa-aladele planeeritud 0,4 kV kaablite ühenduskohad on uues alajaamas. Asukohta vaata jooniselt ELV-01.

Kaablid on planeeritud kogu ulatuses kaitsetorudes, muidu 70 cm sügavusel aga sissesõidu teede all 1,2 m sügavusel tugevdatud kaitsetorus.

0,4 kV kaablitele on ettenähtud servituudid kõikidel kinnistutel, mida kaablid läbivad.

Liitumiskilbid on võimalikult planeeritud mitmekohalistena ja on planeeritud alati vabalt teenindatavad. Liitumiskilpide toide on planeeritud 0,4kV kaablitega toitega jaotuskilpidest JK. 0,4kV kaabelliinid on planeeritud sõidutee kinnistu äärde. Toide kaablitega 0,4kV Al 4G240mm².

Välisvõrkude elektriprojektid tuleb kooskõlastada enne ehitusloa väljastamist Elektrilevi OÜ-ga. Pingestamine on lubatav pärast elektripaigalise kasutuselevõtu teatise esitamist Elektrilevi OÜ-le.

Lõplikul kujul hoonete elektrivarustus (sh välisvalgustus, kanalisatsiooni pumpade ja tuletõrjepumpade toited) tuleb lahendada projektiga vastavalt kehtivatele normidele.

10 kV elektrikaabelliin

Vastavalt tehnilistele tingimustele maa-alale planeeritud alajaama toiteks on 10 kV õhuliinilt toide 10 kV kaabelliinidega. Kaablile on valitud trass ja vajalik servituudi (IKÕ) maa-ala.

Kaablitrass algab mastilt nr. 33. Trass edasi planeeritud alajaamani ja sealt tagasi masti. Kaabel kogu ulatuses kaitsetorus ja min 80 cm sügavusel. Teede all vähemalt 1,2 m sügavusel. Vaata plaanil ELV-01 kaabli valitud asukohta. Juurdepääs on tagatud 24x7h.

10/0,4 kV alajaam

Valitud on ühe trafoline, võimalik lahend nii betoon korpusega kui ka plekist korpusega. Alajaama suurus on valitud, et trafode võimsust saaks max 1000 kVA rakendada. Asukoht on suhteliselt koormuskeskmes ja maa-ala läbiva tee ääres, Alajaamale on ette nähtud servituudi ala. Seega tagatud juurdepääs 24x7h.

Alajaamas on planeeritud max 8-le 0,4 kV kaablile ühenduskohad ja lisaks 1 koht välisvalgustusele.

Tüüp, võimsus ja planeering lahendatakse edasiste projektlahendustega ja vastavalt tehnilistele tingimustele.

Välisvalgustus

Planeeritud alajaama juurde on koht välisvalgustuse liitumiskilbile LK-Vv juhuks kui on soov rajada välisvalgustust.

Elektriosa koostas

Juhan Oja

Juhani Elektritööde OÜ

juhan.oja@mail.ee

529972

3.6 Sidevarustus

Läheduses puudub sidekaabli võrk. Alternatiiv variandina tuleb kasutada interneti ja TV teenust mobiilivõrgu baasil

Sidevarustuse kaablite paigaldamise lahendus töötatakse vajadusel välja vastavalt tehnovõrkude valdajate poolt väljastavatele tehnilistele tingimustele, peale seda kui on sidevõrguga liitumine (liitumisleping) muutub võimalikuks

3.7. Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Hoonete soojavarustus tuleb lahendada individuaalkütena. Mõistlik on kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-õhk soojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad, puuraukudega maaküte, päikesepaneelid, jne. Küttesüsteemi valik tehakse eraldi projekteerimistingimuste või ehitusloaga.

4. KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded, mida tuleb arvestada detail- planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Arvestada kehtivate piirangutega*
- Arvestada määratud hoonete rajamise tingimustega (vt ptk 2.3.1);*
- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringualale kavandatud teed ja tehnovõrgud;*
- Hoonete rajamine on lubatud hoonestusaladele, mis on kavandatud väljapoole ehituskeeluvööndit.*
- Hoonete rajamisel ja projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga. Piirkonnas on valdavalt tegemist normaalse radooni sisaldava pinnasega 10-30 kBq/m³ (Eesti Geoloogiakeskuse andmetel 2008 aastast).*
- Alal kasvavat väärtusliku kõrghaljastust tasub säilitada. Säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist võra alla jääval ala (see viib puude hävinemiseni). Pinnase tõstmise vajaduse korral tuleb puu piirata tugimüüri ja tõsta või langetada pinnast puust kaugemal;*
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada. Soovitav on alale rajada uut kõrghaljastust, mis arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja*

haakuks sellega. Soovitav on dekoratiivseks haljastuseks eelistada kohalike looduslähedasi puu- ja põõsaliike;

- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et vähendada elanike kulutusi elamute kütmisele ning tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale;
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega ning lähtuma Lääne- Harju valla jäätmehoolduseeskirjas seatud tingimustest. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.

5. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Eestis on koostatud kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste käsitlemiseks standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linna- planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi strateegiate ja meetmete kasutamiseks, et vähendada kuriteo hirmu ja tõsta turvalisust. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusel edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks.

Kuriteo hirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks (sissemurdmised, vargused jms). Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmu tekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused.

5.1 Strateegia kuritegude vähendamiseks

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleb hoonestuse ja ehitus- tegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Samuti on oluline korras hoida ka ümbruskonda, avalikke alasid, teede ääri, mere äärt ja randa.

Elavus. Elavama kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringelt. Kodude ümbruses hoolitseva elanikkonnaga asustamine tagab nii kuritegeliku tegevuse ennetamise kui ka elavuse ning seeläbi suurema kontrollitunde, mis vähendab ka kuritegevust (ning kuriteohirmu).

Nähtavus ja valgustus. Hea vaateväli hoonete akendest hoovialal vähendab salajasi vargusi. Turvalisust parandavad valgustatud hoovid, parklad, teed ja majaesised. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või infrapuna kiirguse abil töötavad välisvalgustid, mis lülituvad tööle, kui nende välja satub mõni liikuv objekt.

Vargused ja naabrivalve. Hoonete välisüksed ja aknad peavad olema korralikud ja tugevad (nt metalluksed ja turvaaknad). Olulist mõju avaldavad uste ja akende

vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Võimalik on kasutada lukustatavaid aedu. Kuid kõige parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete läheduses (nt naabrivalve) ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad ning signalisatsioon. Korrarikkumiste ennetamiseks ja oma elupiirkonna turvalisemaks muutmiseks saavad elanikud luua naabrivalve piirkonna. Naabrivalve edu aluseks on koostöö ja infovahetus majaelanike, majaomanike, kohaliku omavalitsuse ja politsei vahel.

Seletuskirja koostas: Sirje Kõiv