

SELETUSKIRI

Sisukord

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID	2
Detailplaneeringu koostamise alused.....	2
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid	2
Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	2
OLEV OLUKORD	3
Üldandmed	3
Geodeesia.....	4
Haljastus	4
Tänavad ja liiklus	4
Looduskaitse ja muinsuskaitse	4
PLANEERIMISLAHENDUS	4
Kontaktvööndi analüüs	4
Planeeringu eesmärk ja põhimõtted.....	5
Maakasutus ja ehitusõigus	5
Vastavus ülenevatele planeeringutele.....	7
Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.....	7
Mere rannast tulenevad piirangud.....	8
Ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkus	9
Liikluslahendus ja vertikaalplaneerimine	9
Vee- ja kanalisatsioonivarustus.....	10
Elektri- ja sidevarustus	11
Küttevarustus.....	13
Haljastus ja keskkonnatingimused.....	13
Rajatised ja inventar.....	14
Kuritegevusriskide vähendamine planeeringus.....	14
Tuleohutus	15
Radoonirisk	15
Kitsendused ja servituudid	16
Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava	16
Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	17

LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

Detailplaneeringu koostamise alused

- Keila Vallavolikogu 31.03.2017 otsus nr 341/0317 Keila vallas Lohusalu külas asuva Rannuka 13 ja 15 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise kohta;
- Lisa 1 Keila Vallavolikogu 31.03.2017 otsusele nr 341/0317 „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Lisa 2 Keila Vallavolikogu 31.03.2017 otsusele nr 341/0317 „Keila vallas Lohusalu külas asuva Rannuka 13 ja 15 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Looduskaitseadus;
- Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013 - Detailplaneeringute leppemärgid (Rahandusministeerium);

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritavate kinnistute Rannuka 11, 13 ja 15 krundipiiride muutmise ja selle tulemusena kolme uue krundi moodustamine. Kahele moodustatud krundile antakse ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks ja ühele moodustatud Maatulundusmaa krundile hoonete ehitamist ei planeerita. Detailplaneeringu algatamisel Keila vallavolikogu otsusega 31.03.2017 nr 341/0317 oli planeeringu eesmärgiks 4 iseseisva krundi moodustamine (2 üksikelamu ja 2 maatulundusmaa krunti), kuid detailplaneeringu koostamisel käigus otsustati moodustada 2 üksikelamu krunti ja 1 maatulundusmaa krunt.
- Kruntide sihtotstarbe ja ehitusõiguse ulatuse määramine;
- Kvaliteetse keskkonna kavandamine, lähtudes uuest arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest looduslikest eeldustest ja väärtustest;
- Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise lahendamine;
- Tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Kehtiv Keila Valla üldplaneering kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega 13.10.2005 nr 259/1005
- Harju maakonnaplaneering 2030+ Kehtestatud; Regionaalministri KÄSKKIRI 09.04.2018 nr 1.1- 4/78
- Lääne-Harju valla Vallavolikogu 30.10.2018 otsusega nr 21 kinnitatud Lääne-Harju valla arengukava 2019-2030 ning lähiümbruses algatatud ja kehtestatud planeeringud
- Lääne-Harju valla Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11 kinnitatud Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri

- Lääne-Harju valla Vallavolikogu 27.12.2018 määrusega nr 41 kinnitatud Lääne-Harju valla heakorraeeskiri
- Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2019-2030

OLEV OLUKORD

Üldandmed

Planeertav ala paikneb Lääne-Harju vallas Lohusalu külas Lohusalu poolsaarel Laulasmaa-Lohusalu teest 11395 lõuna pool Rannuka tee 13 kinnistul (29501:001:0121), Rannuka tee 15 (29501:001:0169) kinnistul ja lähialal paikneval Rannuka tee 11 kinnistul (43101:001:0088). Planeeritava alal on kolm kinnistut. Detailplaneering algatati Rannuka 13 ja 15 kinnistutel ja lähiala. Lähiala moodustas põhja poole jääv reformimata riigimaa, millest käesolevaks ajaks on moodustatud kaks kinnistut: Rannuka 9a ja Rannuka tee 11. Rannuka tee 9 kinnistul asub Lahevesi AS-ile kuuluv puurkaev PRK0000582, mille sanitaarkaitseala lähtuvalt Keskkonnaameti korraldusest 25.mai 2017 nr 1-3/17/1379 30m. Puurkaevu sanitaarkaitseala ulatub planeeritavale alale. Rannuka 11 kuulub samadele eraisikutele kes omavad Rannuka 13 ja 15 kinnistuid. Sellest tulenevalt on Rannuka 11 kinnistu käesoleva detailplaneeringu koosseisus kui lähiala. Planeeritava ala suurus on ca 4,33ha.

Planeeritav ala külgneb lõuna poolt Lahepere lahega, kagu poolt Transpordimaa sihtotstarbega Vanasadama tee kinnistuga (29501:001:0508) ning Üldkasutatava maa sihtotstarbega Laheda kinnistuga (29501:007:1667), ida poolt Üldkasutatava maa sihtotstarbega Ringmängu kinnistuga (29501:007:1666), kirde poolt Tootmismaa sihtotstarbega Rannuka 9a kinnistuga (43101:001:0085), põhja poolt Transpordimaa sihtotstarbega Vainu tee kinnistuga (29501:001:0453), loode ja edela poolt Maatulundusmaa sihtotstarbega Vainu tee 17//Vainu kinnistuga (29501:001:0042) ning lääne poolt Ärimaa sihtotstarbega Esma kinnistuga (29501:001:0179). Juurdepääs planeeritavale alale Lohusalu teelt on Vainu tee kinnistul oleva Rannuka tee (tee nr.2951510) kaudu. Kagu poolt on Rannuka tee 13 kinnistu merepoolsele osale juurdepääs ka Vana-Sadama tee (tee nr.2951540) kaudu. Piki mereranda kulgeb planeeritava ala läheduses E9 (ingl.k.E9 European long distance path, E9 path or European Coastal Path) - Euroopa matkarada pikkusega 5000 km. algusega Cabo de São Vincentest Portugalis kuni Narva-Jõesuuni Eestis. Lõik Keila-Joast kuni Klooga-Rannani kannab nimetust Lohusalu matkarada.

Rannuka tee 13 kinnistu on hoonestatud, seal paikneb elamu (ehitusaasta 1938, ehitisregistri kood: 116025112) koos abihoonetega. Rannuka tee 11 ja 15 kinnistutel hoonestus puudub.

Planeeritava ala reljeef on suure kaldega lõuna suunal, absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0.00 – 17.33 meetrit. Reljeef on merepoolsele osale tasane ning planeeringu ala keskel tõuseb järsult. Planeeritaval alal asuvate kinnistute kitsendusteks on vee- ja kanalisatsioonitorustike, elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevöönd ning Lahepere lahe rannast tingitud piirangud.

Geodeesia

Planeeringu alusena on kasutatud järgmisi topo-geodeetilisi alusplaanide:

- TÜ PIHLAKAS poolt 15.08.2018.a. koostatud töö nr.0818-01-G "Maa-ala plaan tehnoõrkudega Harju maakond, Lääne-harju vald, Lohusalu küla, Rannuka tee 13 (29501:001:0121)"
- Eesti põhikaart 1:10 000 rasterkujul
- Lääne-Harju valla katastriüksuste kaart;

Haljastus

Rannuka tee 11 kinnistul olev nõlv kaetud männimetsaga, nõlva pealne on lage üksikute puude ning puudegruppidega. Rannuka tee 13 kinnistul on nõlva pealne ala olemasoleva elamu ümbruses lage, kasvavad üksikud puud. Nõlv ja nõlva alune ala on kaetud männimetsaga, mille keskel on mõned suuremad lagendikud. Rannuka tee 15 kinnistu paikneb täies ulatuses nõlva peal. Lääne ja põhjapoolne ala kinnistust on lage ning lõuna ja idapoolne kaetud männimetsaga.

Tänavad ja liiklus

Planeeritavale alale on juurdepääs asfaltkattega Rannuka teelt (tee nr.2951510) ja Rannuka tee 13 kinnistu merepoolsele osale ka Vana-Sadama tee (tee nr.2951540) kaudu.

Looduskaitse ja muinsuskaitse

Muinsuskaitsealused ja looduskaitsealused objektid planeeritaval alal puuduvad. Planeeringualaga külgnev Lahepere laht on Pakri hoiuala.

PLANEERIMISLAHENDUS

Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Lohusalu külas tiheasustusalal Laulasmaa-Lohusalu teest lõuna pool ja külgneb Lahepere lahega. Juurdepääs planeeritavale alale on Rannuka tee tupikteelt, mis on juurdepääsuteeks ka Rannuka tee 9 ning 9a kinnistutele.

- Planeeritav ala paikneb Lääne-Harju vallas Lohusalu külas tiheasustusalal. Detailplaneering järgib Keila valla üldplaneeringus seatud nõudeid ehitusalade planeerimisele ja ühtlasi täpsustab üldplaneeringu põhimõtteid. Tiheasustusaladel, on uute ehitusõigusega kruntide minimaalseks suuruseks on 3000 m²
- Olemasolevad tehnoõrgud: Olemasolev elamu Rannuka tee 13 kinnistul on ühendatud veetorustikuga Rannuka tee 9 kinnistul asuvast puurkaevust, kanalisatsioonitorustikuga Rannuka tee 3 kinnistul olevasse kogumismahutisse, 0,4kV elektrikaabliga ja sidekaabliga. Rannuka tee 11 ja Rannuka tee 15 kinnistute tarbeks on rajatud vee- ja kanalisatsioonitorustikud kinnistu piirini.

- Planeeritavast alast põhja pool Rannuka tee 3 kinnistul on kahekorruline korterelamu, Rannuka tee 7 kinnistul elektrootkatlamaja ning Rannuka tee 9 kinnistul puurkaev-pumpla. Planeeritavast alast lääne poole jääval Esma kinnistul on koostamisel ja menetluses detailplaneering millega nähakse ette kinnistu jagamine elamukruntideks. Esma kinnistu ja Rannuka tee 13 kinnistu naabrusesse jääva Vainu tee 17// Vainu kinnistu omanikud on avaldanud soovi oma kinnistu jagamiseks elamukruntideks. Käesoleval ajal on Vainu kinnistul üks elamu. Samuti on üks elamu ka Vainu tee 15 kinnistul.
- Lähimad kompaksemad elamualad on Miku tee ja Mäe tee ääres, ca 300m kaugusel planeeritavast alast.
- Kagu - ida poole jääb rohevõrgustiku koridor K9, männimetsaga kaetud Laheda ja Ringmängu kinnistutele avalik puhkeala laurikoha, ujumiskoha ning rannainventariga (planeeritud Lohusalu küla osalise teemaplaneeringuga; vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 49)
- Planeeringuala ei ohusta roheline võrgustiku toimimist ning ehitustegevus ei lõika läbi roheline võrgustiku koridore. Rohelise võrgustiku alale jääb Rannuka tee 13 kinnistu lõuna poolne ala. Rohekoridor ning olemasolev puistu ja taimestik selles säilivad.

Planeeringu eesmärk ja põhimõtted

Planeeringu eesmärk on planeeritavate kinnistute piiride muutmine, kolme uue krundi moodustamine ning moodustatud kruntidele ehitus- ja maakasutustingimuste määramine. Moodustatavatest kruntidest kahele määratakse Elamumaa sihtotstarve ja ehitusõigus üksikelamute ehitamiseks ning ühele määratakse Maatulundusmaa sihtotstarve. Planeeringuga antakse teede, tehnovõrkude, liikluskorralduse, parkimise, haljastuse, heakorrastuse ning jäätmekäitluse põhimõtteline lahendus samuti servituutide seadmise vajadus ja määratakse seadusejärgsed piirangud.

Maakasutus ja ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on Rannuka tee 11, 13 ja 15 kinnistutest planeeritud 3 krunti. Planeeritud kruntidest 2 on üksikelamukrundid ning 1 on maatulundusmaa krunt metsaalale. Krunt Pos.1 moodustatakse Rannuka tee 11 kinnistu ja Rannuka tee 13 kinnistu osa liitmisel, krunt Pos.2 moodustatakse Rannuka tee 15 kinnistu ja Rannuka tee 13 kinnistu osa liitmisel ja krunt Pos.3 moodustatakse Rannuka tee 13 kinnistu osast.

- Hoonestusalade piiride sees on lubatud ehitada põhihooneid ja abihooneid. Hoonestusalad kruntidel on antud kruntidel suurimad võimalikud, et tagada seal kasvavate elujõuliste puude säilitamine, leides hoonestusala sees hoonetele parima asukoha puid arvestavalt. Nii on hoonestusala sees võimalik hooneid paigutada puudest vabale alale.
- Lubatud ehitatav üksikelamu krundil Pos.2 on kuni 2 korruline, krundil Pos.1 kuni 2 korruline+katusekorrus, katusekaldega 20 - 45°, lahtise hoonestusviisiga. Põhihoone suurim katuseharja kõrgus 10m. Abihoone suurim korruste arv on 1 ja katuseharja suurim kõrgus. 5,5m. Ei ole lubatud rajada maste või teisi vertikaalseid rajatisi kõrgemaid kui 15m.

Kruntide kasutamise sihtotstarbe leppemärkide seletused : EP - Üksikelamu maa;
HL – Looduslik maa;

Krundi Pos.1 ehitusõigus: Krundi kasutamise sihtotstarve – Elamumaa 100%; hoonete suurim lubatud arv krundil – 4 (1 põhihoone ja 3 abihoonet); lubatud suurim ehitisealune pind 850m²; hoonete suurim lubatud kõrgus – põhihoonel 10,0m, (katuseräästa kõrgus 8m) ja abihoonel 5,5m. Muud näitajad - krundi pind 9400m²; krundi täisehituse % 9,1%; max. maapealne brutopind 1550m²; suurim korruste arv – elamul 2 maapealset täiskorrust + katusekorrus ning 1 maa-alune korrus ja abihoonel 1 maapealne korrus ; parkimiskohtade arv - 3.

Krundi Pos.2 ehitusõigus: Krundi kasutamise sihtotstarve – Elamumaa 100%; hoonete suurim lubatud arv krundil – 3 (1 põhihoone ja 2 abihoonet); lubatud suurim ehitisealune pind 300m²; hoonete suurim lubatud kõrgus – põhihoonel 10,0m, (katuseräästa kõrgus 8m) ja abihoonel 5,5m. Muud näitajad - krundi pind 6045m²; krundi täisehituse % 6%; max. maapealne brutopind 500m²; suurim korruste arv – elamul 2 maapealset korrust ning 1 maa-alune korrus ja abihoonel 1 maapealne korrus ; parkimiskohtade arv - 3.

Krundi 3 ehitusõigus: Krundi kasutamise sihtotstarve – Maatulundusmaa 100%; hoonete suurim lubatud arv krundil – puudub; lubatud suurim ehitisealune pind puudub; hoonete suurim lubatud kõrgus – puudub. Muud näitajad - krundi pind 28423m²;

Arhitektuursed nõuded:

- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (nagu profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); eelistada tuleb omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (nagu puit, krohv looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavad materjalid); Ei ole lubatud ristpalkmajade ehitamine.
- Katusekatted profiil- või valtsplekk, puit, kivi, laineline tsementkiudplaat (eterniit) Katuseharja suund vaba;
- Katuse kalded 20 - 45°; Katusekatted on vabad, sobiv valida vastavalt katuse kaldele (kivi, profiilplekk, valtsplekk, bituumen- või puitsindel). Ölg- ja laastukatuse ehitamine ei ole soovitatav

Hoonestatava krundi piirded (max h=1,5m) nõlva peal - võrkpiire hekiga, metall- või puitpiire. Piirete läbipaistmatu osa kõrgus maapinnast lubatud max 30cm. Piirded ei ole kohustuslikud. Kruntidel Pos.1 ja Pos.2 olev nõlv ja nõlvaalune ala koos Pos.3 krundiga peavad jääma ühtseks terviklikuks metsaalaks. Pos.3 krundile piirdeaeda ei ole planeeritud. Planeeritud võimalikud piirded vt. PÕHIJONIS

- Hoonestusviis lahtine;

Tingimused ehitamiseks:

- Elamute ehitusprojektid kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Lääne_Harju Vallavalitsusega.
 - Elamu konstruktiivsete ja tehniliste lahendite kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete konseptsioonist.
 - Hoonete projekteerimisel lähtuda standardist EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“, tabel 3(normaalne) nõuetest.
 - Normatiivne parkimisvajadus arvutada vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad tabel
 - Ehitusprojekti koostamisel näha ette ettevaatusabinõud ja meetmed, et planeeritud uute elamute ehitamisega ei halvendata ja kahjustata olukorda naaberkinnistutel.
- Sademevee käitlemisel rakendada maksimaalselt sademevee kohapeal käitlemist (immutamine ja kasutamine kastmiseks).
 - Tööjoonised kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

Vastavus ülenevatele planeeringutele

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise ajal kehtiva Keila Valla üldplaneeringu (kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega 13.10.2005 nr. 259/1005) kohaselt asub planeeritav osaliselt elamualal (Rannuka tee 15) ja osaliselt maatulundusmaal (Rannuka tee 11 ja 13). Rannuka tee 11 ja 13 kinnistud auvad ka Keila valla üldplaneeringus kajastatud rohevõrgustiku koridori K9 servaalal. Käesolev detailplaneering muudab Keila valla kehtivat üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsiooni osas, nähes osaliselt ette maatulundusmaa juhtfunktsiooni asendamise elamumaa juhtfunktsiooniga Rannuka tee 11 ja Rannuka tee 13 kinnistutel.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek rohekoridori piiri muutmiseks. Olemasolev piir kulgeb läbi Rannuka tee 13 kinnistul paikneva olemasoleva elamu. Piiri muutmise tulemusel arvatakse rohealast välja ka Rannuka tee 9 kinnistul olev puurkaev-pumpla (PRK0000582) ning Rannuka tee 9a ja Rannuka tee 11 kinnistutele ulatuv puurkaevu sanitaarkaitseala, mis on aiaga piiratud ning ei täida rohekoridori funktsiooni täies ulatuses.

Harju maakonnaplaneering 2030+ Lisa 4. Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt ei asu planeeritav ala looduskaitsealal, rohevõrgustiku tuumalal kuid ala asub suures osas rohevõrgustiku koridoris K9. Keila valla üldplaneeringu kohaselt ei asu vaid Rannuka tee 13 kinnistu põhjapoolne nurk ning Rannuka tee 15 kinnistu rohevõrgustiku koridoris.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivas Keila valla üldplaneeringus planeeritava ala kohta kehtivat juhtfunktsiooni ning määrata maatulundusmaa juhtfunktsiooni asemele elamumaa juhtfunktsioon Rannuka tee 13 ning Rannuka tee 11 kinnistust moodustatavale krundile Pos.1 ja Rannuka tee 13 kinnistust moodustatavale ajutisele krundile 1b. Rannuka tee 15 kinnistu Keila Valla Üldplaneeringuga määratud juhtfunktsioon on Elamumaa ja seda ei muudeta. Elamumaa sihtotstarbega ajutine krunt 1b on planeeritud liita Rannuka tee 15 kinnistust moodustatud ajutise krundiga 2a, mille tulemusel saadakse Elamumaa sihtotstarbega krunt Pos.2. Elamumaa sihtotstarbega krundi (Pos.2) moodustamine mereni tulenes planeeritavast alast läänepoole jäävast detailplaneeringust Mäe (kõideI) kehtestatud Keila Vallavolikogu otsus 21.06.2002 275, millega moodustati mere kaldani ulatuvad elamukrundid. (Vainu tee 2, 3, 4, 6).

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Keila Valla Üldplaneeringus olev Üldkasutatav maa Rannuka tee 13 kinnistu nõlva ja mere kalda vahele jääval metsaalal (Pos.3 tervikuna) juhtfunktsiooniks Maatulundusmaa ja Rannuka tee 13 kinnistust moodustatud ajutise krundi 1b juhtfunktsiooniks Elamumaa.

Üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsiooni muutmise põhjendus seisneb: Maapinna reljeef jagab planeeritava ala kaheks – nõlva pealne ala, mis liitub lääne poole jääva oleva ning planeeritava elamualaga ja nõlva alune ala mis liitub ida poole jääva puhkealaga. Elamumaa juhtfunktsiooniga Rannuka tee 15 (Pos.2) kõrvale on loogiline anda võimalus Rannuka tee 13, Rannuka tee 15 ja Rannuka tee 11 osadest moodustatavale krundile (Pos.1) elamumaa juhtfunktsioon. Põhjenduseks on ka Rannuka tee 13 kinnistul asuv olemasolev elamu. Selle tulemusena tekib nõlva peal terviklik elamuala koos Esma ja Vainu kinnistutele planeeritavate elamutega. Kavandatavad elamud on ühendatavad olemasolevate tehnovõrkudega. (vt JOONIS 6) Krundi Pos.3 maakasutuse juhtfunktsiooni muutmise Üldkasutatavast maast Maatulundusmaaks

tuleneb alljärgnevast: Rannuka tee 13 kinnistul tegutses aastatel 1992-2006 Lohusalu lasteaed-alkkool.

Kinnistu tagastati õigusjärgsetele omanikele, kes kanti kinnistu omanikena kinnistusraamatusse 2003.a ning kinnistu sihtotstarbeks määrati kinnistusraamatus maatulundusmaa. Vaatamata sellele, et lasteaed-alkkool tegutses antud kinnistul rendilepingu alusel tähtajaliselt, määrati üldplaneeringus antud kinnistu juhtotstarbena üldkasutatav maa, kuigi antud kinnistule varem määratud sihtotstarbeks oli maatulundusmaa. Antud juhtotstarbe põhjuseks võis olla ka see, et antud kinnistu piirnes munitsipaalmaaga, mille juhtotstarve ja sihtotstarve olid üldkasutatav maa ning ekslikult määrati ka antud maa juhtotstarbeks üldkasutatav maa. Kuivõrd kinnistu koos sellel asuva elamuga tagastati selle õigusjärgsetele omanikele, antud kinnistu ei ole olnud Keila valla kasutuses alates 2006.a ning Lääne-Harju vald täna ei pea vajalikuks valla kasutusse määramiseks ja antud eraomandile niivõrd ulatuslike piirangute seadmist, siis tehakse ettepanek muuta antud kinnistu juhtotstarbeks Maatulundusmaa- loodulik ala (mets).

Rohekoridori piiri muutmise põhjendus: Olemasolev piir kulgeb läbi Rannuka tee 13 kinnistul paikneva olemasoleva elamu. Rannuka tee 9 kinnistul olev puurkaev-pumpla (PRK0000582) ning Rannuka tee 9a ja Rannuka tee 11 kinnistutele ulatuv puurkaevu sanitaarkaitseala ei täida rohekoridori funktsiooni täies ulatuses. Pärast piiri muutmist on rohekoridori laius 460m algselt 475m asemel.

Mere rannast tulenevad piirangud

Detailplaneeringu ala piirneb lõunas ca 215m ulatuses mere rannaga. Planeeringuala on ranna piiranguvööndis kaetud männimetsaga, mille keskel on mõned suuremad lagendikud. Looduskaitseseaduse §34 kohaselt on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Keskkonnaameti Põhja regiooni looduskasutuse spetsialistid Riina Pomerants ja Mareile Michelson teostasid maaüksusel paikvaatluse 25.07.2019. Paikvaatluse tulemusena selgus, et järsem nõlv kulgeb Rannuka tee 13 maaüksusel paralleelselt Rannuka tee 15 maaüksuse lõunapiiriga ning alates Rannuka tee 15 lõunanurgast paralleelselt Rannuka tee 15 idapiiriga. (vt. Menetlusdokumendid 1.12). Nõlva järsem tõus algab 7m kõrgusjoonelt ja kõrgemas kohas on nõlva kõrgus ca 15,6m.

LKS § 35 lõige 5 sätestab, et üle viiemeetri kõrgusel ja tavalisele veepiirile lähemal kui 200m oleval kaldaastangul koosnevad ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd kaldaastangu alla kuni veepiirini jäävast alast ja LKS seaduse §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Arvestades LKS § 35 lõige 5, on ranna veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd detailplaneeringu joonistele kantud kaldaastangu ülemisest piirist alates. Planeeritav ala asub Lohusalu küla tiheasustusalal kus LKS § 38 lõige 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvöönd 50m, LKS § 37 lõige 1 kohaselt on ranna piiranguvöönd 200m ja VeeS § 118 lõige 2 p.1 kohaselt on ranna veekaitsevöönd 20m (kaldaastangu alusest alates). Metsamaaks Metsaseaduse §3 lõike 2 p2 kohaselt on maatükk pindalaga vähemalt 0,1ha, millel kasvavad puittaimed kõrgusega vähemalt 1,3m ja puuvõrade liitusega vähemalt 30%.

Kui metsamaal leidub häilusid või lagendikke, kus metsa tunnustele vastavat puittaimestikku ei kasva ning nende häilude või lagendike alune maa on katnud ka maakatastrisse mitte metsamaa, vaid mõne muu kõlvikuna, siis neile aladele Looduskaitseseaduse §38 lõige 3 kohane keeld ei laiene. (Keskkonnaameti kiri 26.11.2018 nr 7-9/18/18711-2). Rannuka tee 13 maaüksusel paiknevad suuremad lagendikud nõlvaalusel ala (ca 3750m²), kus on olemasolevad loodusliku pinnakattega spordiplatsid ja olemasoleva nõlva peal asuva elamu ümbruses õumaa.

Ehituskeeld ei laiene Looduskaitseeaduse §38 lõike 4 kohaselt tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele; olemasoleva ehitise esmakordsele juurdeehitisele juhul, kui juurdeehitise maht on väiksem kui üks kolmandik olemasoleva ehitise kubatuurist; piirdeaedadele; maakaabelliinile; olemasoleva elamu tarbeks rajatavale tehnovõrgule ja –rajatisele ning § 38 lõike 5 kohaselt tehnovõrgule ja –rajatisele.

Rannuka 13 kinnistul asub olemasolev elamu ehitisregistri koodiga 116025112 kahekordne elamu ehitisealuse pindalaga 295 m² mis asub Maa-ameti põhikaardi kohaselt õuemaal. Kinnistu astangupealses osas esineb ka metsaseaduse § 3 lõike 2 mõistes metsamaad, kuid eramu ise paikneb ehituskeeluvööndis tulenevalt asjaolust, et piirkonnas hakatakse ehituskeeluvööndi ulatust arvestama astangu ülemisest servast ning hoone paikneb astangu ülemisele servale lähemal kui 50 m, mis on tiheasustusalal väljaspool metsamaad ehituskeeluvööndi ulatuseks. Kinnistu paikneb täies ulatuses ehituskeeluvööndis tulenevalt asjaolust, et ranna piiranguvööndis esineb metsamaa.

Keila Vallavalitsus on kinnitanud 13.12.2017 ehitusteatis nr 1711201/18927 põhjal elamu laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks kuni 33 % suuruses mahus, millest nähtub et rekonstrueerimisega lisandub 21,5 % ehk uus maht on 1509 m³.

Rannuka tee 15 maaüksuse pindalast moodustab põhikaardi kohaselt metsamaa ca 42%, mis paikneb nõlval. Nõlvapealne tasane ala on rohumaa ja muu maa 58% maaüksuse pindalast (ca. 1400m²). Rannuka 15-le on Keila valla üldplaneeringuga määratud Elamumaa juhtfunktsioon.

Ehituskeeluvööndi vähendamise vajalikkus

Keila valla üldplaneeringu kohaselt asub Rannuka tee 15 elamumaa juhtfunktsiooniga alal. Rannuka tee 13 on käesoleval ajal rekonstrueeritud üksikelamuks ning selle tõttu muudab käesolev detailplaneering Keila valla üldplaneeringut krundi Pos.1 (Rannuka tee 13) osas. Rannuka tee 13 ja 15 kinnistud ei asu Keila Valla üldplaneeringu kohaselt ehituskeeluvööndis.

Detailplaneeringu koostamisel on selgunud, et detailplaneeringuala läbivat nõlva tuleb käsitleda kaldaastanguna ja seega rakenduvad LKS §35 lõige 5 tingimused. Lähtuval sellest on kogu planeeritav ala ehituskeeluvööndis ja ilma ehituskeeluvööndit vähendamata ei ole hooneid ja rajatise võimalik rajada väljaspoole ehituskeeluvööndit. Ehitustegevus nõlvapealsel alal (minimaalselt 105m kaugusel veepiirist) on võimalik teostada kahjulustamata ranna kaitse eesmärgi.

Nõlvaalusel alal krundil Pos.3 lagedal alal on endised spordiplatsid, mille kontuurid on looduses veel märgatavad. Kinnistu omaniku soov on samas asukohas spordiplatsid taastada. Spordiplatside taastamiseks endises asukohas on vaja taodelda ehituskeeluvööndi vähendamist sest taastamine eeldab väikesemahulist ehitustegevust pinnasetööde näol. Spordiplatsid asuvad veekaitsevööndis (LKS §35 lõige 5). Min. kaugus veepiirist 87m.

Liikluslahendus ja vertikaalplaneerimine

Juurdepääsud

Juurdepääs planeeringualale on täna olemas mööda asfaltkattega Rannuka teed (Tee 2951510) ja mööda Vana-Sadama teed (Tee 2951540). Krundile Pos.1 ja Pos.2 juurdepääs on Rannuka teelt (Tee 2951510). Pos.2 planeeritud juurdepääsutee läbib krundi Pos.1 ja selleks on seatakse krundile Pos.1 juurdepääsutee servituut krundi Pos. 2 kasuks. Krundi Pos.3 juurdepääs on planeeritud Vana-Sadama (Tee 2951540) tee kaudu. Juurdepääs kallasrajale on tagatud krundi Pos.3 idapoolse piiri läheda oleva metsaraja ja paralleelselt mere rannaga kulgeva metsaraja

kaudu mis ühendab Lääne-Harju Vallale kuuluva Ringmängu kinnistut lääne pool asuva Vainu tee 17//Vainu kinnistuga. Krundile Pos.3 ei ole planeeritud teid liiklemiseks mootorsõidukitele. Metsarajad ja pääsud kallasrajale on kajastatud PÕHIJOOONIS-el.

Ühistransport ja parkimine

Lähim bussipeatus Pansionaat asub 11395 Laulasmaa-Lohusalu teel ca 620m kaugusel planeeritavast alast. Normatiivsete parkimiskohtade saamiseks on kasutatud EVS 843:2016 Linnatänavad Tabel 9.2. (Elamute parkimisnormatiiv, väikeelamute ala) Üksikelamute normatiiv on 3 parkimiskohta. Kõikide hoonestatud kruntide normatiivne parkimine on ette nähtud omal krundil.

Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala hoonestatav nõlvapealne ala on suhteliselt tasane ja kruntide täpne vertikaalplaneerimine koostatakse krundisiseste juurdepääsuteede, tehnovõrkude ja hoonete projektidega lähtudes hoonete suurusest, konfiguratsioonist, sõiduteede ja parkimisalade täpsest asukohast. Säilitada tuleks olemasolevad maapinna kõrgused olemasolevate väärtuslike puude läheduses, tagades neile kasvutingimuste säilimise.

Liiklusest tulenevad häiringud ja leevendavad meetmed

Liiklusest tulenevast müra tingitud häiringud puuduvad. Planeeritava ala kaugus 11395 Laulasmaa-Lohusalu teest on 330m.

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, mis jõustus 01.02.2017.

Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel. AÕKS § 56 lg 3 lähtuvalt tuleb planeeringust huvitatud isikul tagada, et planeeritaval alal ei ületataks müra sihtväärtusi.

Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Üldist

Piirkonna veevarustuse ja kanaliseerimise aluseks on Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030 ning Lohusalu puurkaev-pumpla-veetöötlusjaama projekt ja teostusjoonised.

Planeeritud torustikud

Detailplaneeringu lahenduse aluseks on:

- Lahevesi AS poolt väljastatud vee- ja kanalisatsiooni tingimused LO nr 12 08.06.2017.a. ja nende kehtivust on AS Lahevesi poolt pikendatud 05.11.2019 (vt. „LISAD“)

Veetorustikud

Planeeritavate kruntide kavandatav veevajadus on 1,2m³/d.

Vesivarustus toimub AS-le Lahevesi, Lohusalu külas, Rannuka tee 9 (29501:001:0239), kuuluvast 2011.a. rekonstrueeritud puurkaev-pumpla-veetootlusjaamast PRK0000582 Vesivarustus lahendatakse lähtuvalt Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavast 2019-2030. Ühendused veetrassiga nähakse ette puurkaev-pumplast

väljuvale diam. 110mm veetorustikule hüdrandi suunas (jäävad ka liitumispunktideks). Käesolevaks ajaks on liitumispunktid Rannuka tee 11, 13 ja 15 kinnistute tarbeks välja ehitatud. Veevarustuseks koostada eraldi projekt peale planeeringu kehtestamist. Selleks võtta täiendavad tehnilised tingimused.

Kinnistute torustik projekteerida detailplaneeringu alal arvestades veetarbimise kogustega. Veevarustuse lahendamisel on lähtutud lähtuda põhimõttest, et ühisveevärgiga liituval kinnistul on üks liitumispunkt ühistorustikust ja üks veemöödusõlm (AS-I Lahevesi on õigus kontrollida veenäite). Liitumispunkti näha ette peamaakraan. Hargnemised liitumispunkti ja veemöödusõlme vahel ei ole lubatud. Sulgarmatuurina välisveevõrgul kasutada kummikiilsibreid.

Enne liitumispunkti väljaehitamist tuleb AS-ga Lahevesi sõlmida liitumisleping.

Reoveekanalisatsioon

Rannuka tee 13 kinnistu reoveed juhitakse olemasoleva kanalisatsioonitorustikuga krundil Pos 1 olevasse kanalisatsioonikaevu ja edasi Rannuka tee 3 kinnistul olevasse kogumismahutisse. Krundi Pos.2 kanaliseerimise võimalikud lahendusvariandid: lokaalne 1- kogumismahuti või biopuhasti ja perspektiivne 2 - ÜVK-ga liitumise võimalusega.

Kõikidel hoonestatud kruntidel on nõue liituda ühiskanalisatsiooni trassiga peale selle rajamist sinna piirkonda.

Tuletõrjeveevarustus

Tuletõrje veevarustuseks on olemas 1 hüdrant diam. 110mm veetorustikul Rannuka tee 9a kinnistul planeeritava ala kõrval mis tagab Eesti Standardile EVS812-6:2012/A1:2013 vastava tulekustutusvee varustuse 10 l/sek 3 tunni jooksul.

Sademevee ärajuhtimine

Sademeveed hajutatakse kruntide haljaspindadel. Vajadusel võib rajada ka lokaalseid sademevee kogumise alasid või mahuteid katustelt ja sillutatud pindadelt lähtuva sademevee kogumiseks, mida saab kasutada kastmisveena.

Elektri- ja sidevarustus

Üldist

Rannuka tee 13 ja 15 kinnistute detailplaneering Lohusalu külas, Lääne-Harju vallas krundib ümber olemasolevad kinnistud, ning annab ehitusõiguse olemasoleva hoone Rannuka tee 13 rekonstrueerimiseks, ning üksikelamu ehitamiseks krundile Rannuka tee 15. Elektrivarustuse osas, on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades osauhing Elektrilevi tehniliste tingimustega nr337796;19.11.2019.

Sidevarustuse osas, on määratud planeeriava ala sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Telia Eesti aktsiaseltsi tehniliste tingimustega nr 33125343;04.12.2019.

Arvutuslik elektrihoormus

Planeeritaval alal asub rekonstrueeritav hoone, milline rekonstrueeritakse üksikelamuks, suurusega kuni 750 m². Rekonstrueeritava hoone kütte- ja soojaveearustus on kavandatud maasoojuspumba baasil. Üksikelamu teisteks suuremateks elektrienergia tarvititeks on elektripliit võimsusega kuni 8,5 kW ja sauna elektrikeris võimsusega kuni 6 kW. Teised tarvitid, ei määra üksikelamu arvutuslikku elektrihoormust, kui mitte arvestada elektriauto laadimisseadet. Rekonstrueeritava üksikelamu arvutuslik elektrihoormus eeltoodud tingimustel, on 32 kW ja liitumispunkti kaitse 63 A. Kavandatud uue üksikelamu suurus on 300 m² suletud brutopinda. Elamu kütteks- ja soojaveearustuseks kasutatakse õhk-vee tüüpi soojuspumpa või maasoojuspumpa, teisteks suuremateks elektrienergia tarvititeks on elektripliit võimsusega kuni 8,5 kW ja elektrikeris võimsusega kuni 4,5 kW. Üksikelamu arvutuslik elektrihoormus, eelnimetatud tingimustel, on 19 kW ja liitumispunkti kaitse 32 A. Kuna see üksikelamu saab ehitusloa peale 01.01.2020, peab ta olema ehitatud nn liginullenergia hoonena. See tähendab, et hoone või laiemalt krunt on nii elektrienergia tarbija kui ka elektrienergia tootja, kusjuures elektrienergia tarbimine ja tootmine peab olema ligikaudu tasakaalus. Ainsaks reaalseks võimaluseks elektrienergiat toota on paigaldada päikesepaneelid. Otstarbekas on päikesepaneelid paigaldada hoone katusele, soovitatavalt integreerituna katusekattesesse, sest see on soodsaim (tasuvusaeg ca 10 a) ja ka arhitektuuriselt sobivaim. Päikesepaneelide paigutamisel lamekatusele on eeliseks see, et paneelid on kerge üle vaadata ja hooldada ning paigaldada need nn õige suunaga, so lõuna suunda paneelide kaldenurgaga ca 40 kraadi horisondi suhtes. Liginullenergia hoone tähendab seda, et päikesepaneelide poolt kevad- ja suvekuudel toodetud elektrienergia kogus peab katma maja energiavajaduse ajal kui päikesepaneelid elektrienergiat ei tooda. Selge on ka see, et sauna elektrikeriste, elektriauto laadimisseadmete jms kasutamisel on vajalik koguses elektrienergia tootmine kevad-suvisel perioodil praktiliselt võimatu või majanduslikult ebaotstarbekas.

Olemasoleva hoone Rannuka tee 13 elektrivarustuseks on ehitatud Laste 10/0,4 kV ala-jaamast kaks 0,4 kV kaabelliini koos jaotuskilbi nr 32577 JK ja liitumiskilbiga LK Laste. Nimetatud jaotus- ja liitumiskilp asuvad Rannuka tee 13 juures.

Kavandatud üksikelamu elektrivarustuseks ehitatakse 0,4 kV kaabelliin jaotuskilbist 32577JK kuni üksikelamu krundi piirile paigaldatava liitumiskilbini.

Kuna nii olemasolevad 0,4 kV kaabelliinid kui ka kavandatud 0,4 kV kaabelliin koos jaotus- ja liitumiskilpidega asuvad eramaal, on nad servituudivajadusega alad võrgu valdaja, so Elektrilevi kasuks. Ehitusprojektis, tuleb täpsustada elektrihoormust ning taotleda konkreetseid tehnilised tingimused Elektrilevilt.

Sidevarustus

Vajalikud side (telekommunikatsiooni) liigid on:

- ✕ TV programmide vastu vastuvõtt
- ✕ andmeside (Internet)
- ✕ telefonside

Nende teenuste kasutamine eeldab liitumist teenusepakkujaga (operaatoriga). Kasutades mitmete operaatorite poolt pakutavat nn kolmikpaketti, pole vaja sõlmida lepingut iga teenusepakkujaga eraldi. Reeglina kasutatakse telefonsideks mobiiltelefone, kuid operaatorid pakuvad nn kolmikpakettides ka lauatelefoniteenusi.

Olemasoleva hoone Rannuka tee 13 sidevarustuseks on paigaldatud maakaabel koos sidekapiga LSA-336. Planeeritava üksikelamu sidevarustuseks paigaldatakse sidekaabel sidekapist LSA-331 kuni kavandatud hooneni. Kavandatud sideliini osad, millised kulgevad erakinnistutel, on servituudivajadusega alad võrgu valdaja kasuks. Kõik olemasolevate sideliinide ümberehitusega (vajadusel) seotud kulud katab selle ümberehitust sooviv huvitatud isik või asutus(firma).

Küttevarustus

Hoonete soojusvarustus on ette nähtud lokaalsed Kavandatud üksikelamute kütteks on planeeritud õhk-vesi soojuspumbal, maakütteil, puidul või puidugraanulitel põhinev keskküte ja täiendavaks kütteks soojustsalvestavad puuküttega kaminahjud. Soovitav on kasutada ka päikesepaneeli. Krundi Pos.1 oleval hoone soojavarustus on tagatud maakütteil.

Haljastus ja keskkonnatingimused

Planeeringuala lõuna poolne osa on kaetud männimetsaga, põhjapoolne ala on kõrghaljastatud üksikute puudega, milleks on peamiselt männid. Võimalikult suure metsaala säilitamiseks on uute kavandatud elamumaade kruntide hoonestusalad planeeritud looduslikele lagendikele nõlvapealsel alal. Rannuka 13 kinnistul säilib olemasolev hoone mis rekonstrueeritakse. Raie on vajadusel lubatud otseselt ehitustegevusele ette jäävatele puudele ning halvas seisukorras olevale kõrghaljastusele. Krunt pos nr 1 on hoonestatud ning täiendavat raie vajadust ei ole. Pos nr 2 hoonestusalal puudub kõrghaljastus. Kõigi ehitiste rajamise käigus tuleb vältida mehaaniliste vigastuste tekitamist nendele puittaimedele, mida on võimalik säilitada. Ehitustööde tegemisel tuleb hoonete ümber määratleda ehitustsooni suurus, millest väljaspool ei ole lubatud mehhanismide liikumine ega ehitusmaterjalide ladustamine. Ehitustöödel on kohustus vältida säilitavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Oluliste üksikpuude puhul tuleb tüvi vajadusel kaitsta ajutise piirdega, kui piiret ei ole võimalik paigaldada, siis vooderdada puu tüvi plankudega. Vältimaks okste rebenemist, tuleks lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi võra ühepoolseks kärpida. Iga elamukrundi täpne haljastus ja heakord tuleb lahendada vastavalt kehtivatele seadustele ja normidele ja valla heakorra eeskirjade kohaselt. Põhimõtteline haljastuslahendus tuleb esitada koos hoone ehitusprojektiga. Kui on plaanis haljastust täiendada, siis võiks suurendada ala atraktiivsust selle liigirohkemaks muutmise abil.

Viia läbi haljastuse saneerimine vastavalt allpooltoodud soovitudele.

- Alal tuleb sanitaarraide käigus eemaldada haljastusliku väärtuse kaotanud ja kuivanud isendid. Haljastuslikult väheväärtuslikud puittaimed võib likvideerida. Oluline on neid likvideerida nendes kohtades, kus puud kasvavad tihedamalt koos ning väheväärtuslike puittaimede likvideerimine annaks väärtuslikematele puudele rohkem kasvuruumi ja valgust. Elamumaal tuleb puude raideks koostada dendroloogiline hinnang.
- Elamute õuealadel teha puude regulaarset võrade hoolduslõikust, saagides ära kuivanud oksad.
- Ehitusõigusega kruntidel mistahes kaevetööde teostamisel tuleb kindlasti arvestada allesjätava puu juurte ulatusega, et neid mitte vigastada. Puude raieks tiheasustustatud

mittemetsamaadel on vajalik taotleda Lääne-Harju vallavalitsuselt raieluba. Raieloa saamiseks peab esitama raieloa taotluse. Metsamaa sihtotstarbega maaüksustele väljastab raielube Keskkonnaameti Harju-, Järva-, Rapla regiooni Harju kontori metsanduse spetsialist.

Olmejäätmete konteinerite asukohad nähakse ette elamukruntide hoonete projekteerimisel vastavalt projekteeritavate hoonete asendiplaanilisele lahendusele sissesõidutee lähedusse kõvakattega alusele. Elamukruntidele nähakse ette tekkinud biolagunevate jäätmete komposteerimine. Jäätmete vedu peab toimuma vastavat luba või litsentsi omava ettevõttega sõlmitava lepingu alusel ning jäätmekäitlus peab vastama kõigile Lääne-Harju Valla jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele.

Ehituste alla jääv kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale ettevõttele.

- Mullatööde käigus tuleb tagada allesjäävate puude ümbruses olemasoleva maapinna kõrgusarvude säilimine, lähiümbruse maapinna täitmisel kasutada pinnase õhutamise võtteid (dreenimine).
- Hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja selle lokaalsele tootmisele. Hoonete kütmisel kasutada keskkonnasõbralikumaid kütteviise: puuküte, pelletiküte, maaküte, päikeseenergia küte, elektriküte. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Vastavalt direktiivile on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded valitsuse määrusega nr68 Energiatõhususe miinimumnõuded (Vabariigi valitsus 30.08.2012)

Rajatised ja inventar

Hoonestatava krundi piirded (max h=1,5m) nõlva peal - võrkpiire hekiga, metall- või puitpiire. Piirete läbipaistmatu osa kõrgus maapinnast lubatud max 30cm Piirded ei ole kohustuslikud. Kruntidel Pos.1 ja Pos.2 olev nõlv ja nõlvaalune ala Pos.3 peavad jääma ühtseks terviklikuks metsaalaks. Maatulundusmaa sihtotstarbega krundile Pos.3 piirdeaeda ei ole planeeritud

Kuritegevusriskide vähendamine planeeringus

Kuritegevusriske on võimalik vähendada kruntide piiritlemisel aiaga ja turvafirma teenuse kasutamisel. Kolme lähestikuse elamu paiknemine loob eeldused kuritegevuse vähendamiseks tänu otsesele naabrivalvele.

Hoonete projekteerimisel vältida kergelt lõhutavate ja kergelt süüdatavate materjalide kasutamist. Välisviimistluses kasutada heledaid värvitoone ja materjale.

Hoonete sissepääsudele valgustuse rajamine, samuti ka aiavalgustuse (kas pidevalt põlevad või liikumisanduritega lambid) rajamine hoonete tagaküljele.

Hoonete valmimisest alates tagada krundil pidev heakord, et oleks tunnetatav hoolitsus keskkonna eest. Kõik lõhutud või katki läinud rajatised jne tuleks koheselt uuendada või parandada.

Nimetatud abinõud peaksid tõstma piirkonnas liikuvate inimeste turvalisust ning minimaliseerima vargusi, kallaletunge ja vandalismi.

Tuleohutus

Tuletõrje veevarustuseks on olemas 1 hüdrant diam. 110mm veetorustikul Rannuka tee 9a kinnistul planeeritava ala kõrval ja tagab Eesti Standardile EVS812-6:2012/A1:2013 vastava tulekustutusvee varustuse 10 l/sek 3 tunni jooksul. Tulekustutuseks on juurdepääs Laulasmaa-Lohusalu teelt Vainu tee ja Ranniku tee kaudu. Teede sõidutee laiused on ca 3,5-4,4m.

Tuleohutuse üldnõuded: Tuleohutuse seadus jõustunud 01.09.2010 (RT I 2010, 24, 116 ja RT I 30.12.2011, 39); Päästeseadus jõustunud 01.09.2010 (RT I 2010, 24, 115); EVS 812-7:2018-Ehitiste tuleohutus. Osa7: „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded”. Ehitiste vahelised kujud vastavalt Siseministri 07.04.2017. a määrusele nr 17. „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ (hetkel kehtiv redaktsioon 03.12.2018)

§ 22 Tule leviku takistamine:

(1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdealale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. (2) Hoonetevaheline kuja peab 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. (3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. (4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. 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. (5) Naaberkiinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab:

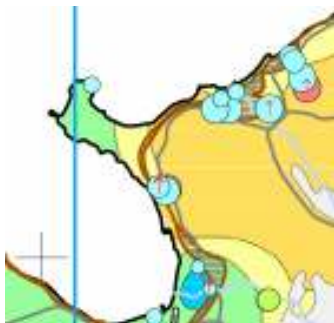
- 1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;
- 2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Planeeringus on tagatud naaberkruntide ehitusala piiride vaheline kaugus 8m. Hoonete minimaalne tulepüsimusklass detailplaneeringus on TP3. Hoonete tuleohutusklass määratakse hoonete projektides sõltuvalt tegelikust tulekaitsetasemest, hoone kõrgusest, pindalast ja kasutusotstarbest.

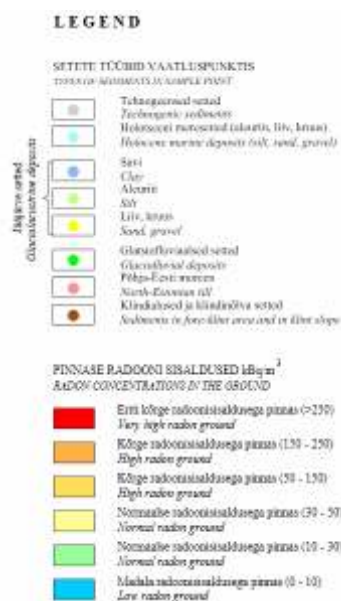
Radoonirisk

Planeeritav ala asub normaalse radoonisisaldusega pinnasel. Hoone projekteerimisel arvestatda Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” Harjumaa pinnase radooniriskide kaart näitab, et planeeritav ala asub normaalse radoonisisaldusega pinnasega alal (10Bq/m³ - 30Bq/m³).

Vastavalt EVS 840:2017 “Sisekliima” peab hoonete elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m³. Ruumiõhu radoonisisalduse piirnormi 200 Bq/m³ ületamise vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 840:2017 esitatud pinnase radoonisisalduse klassifikatsioonist ning radooni hoonesse sattumise vältimiseks kasutatavastest meetmetest.



Väljavõte Eesti geoloogiakeskuse HARJUMAA PINNASE RADOONIRISKI KAART



Kitsendused ja servituudid

Planeeritud kruntidel Pos.1, Pos.2 ja Pos.3 on järgmised kitsendused: Kallasrada 10m; mere ranna veekaitsevöönd 20m; mere ranna ehituskeeluvöönd tiheasustusalal 50m; mere ranna piiranguvöönd ja ehituskeeluvöönd metsamaal 200m; Lähtuvalt planeeringu lahendusest on määratud krundile Pos.1 juurdepääsuservituudi vajadusega ala krundi Pos.2 kasuks suurusega 245m². Juurdepääsuservituudi laius on vähemalt 3,5m. Tehnovõrkude servituutide vajadus krundile Pos.1: veetorustikule 4m, kanalisatsioonitorustikule 4m, elektrikaablile 2m ja sidekaablile 2m krundi Pos.2 või võrguvaldaja kasuks.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Hoonete ehituslubade väljastamise eelduseks on planeeringualal eelnevalt välja ehitatud planeeritud tehnovõrgud ning seatud detailplaneeringuga kõik ettenähtud servituudid.

1. Huvitatud isikul tuleb tagada Detailplaneeringuga määratud maaüksuste jagamine/ liitmine, kruntide väljamõõtmine ühe aasta jooksul Detailplaneeringu kehtestamisest arvates, katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse

- otstarbele. Maakorralduslikud toimingud lõpevad katastriüksuste kinnistamisega;
2. Detailplaneeringu järgsete servituutide seadmine;
 3. Huvitatud isikul tuleb tagada Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine viie aasta jooksul Detailplaneeringu kehtestamisest arvates detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.
 4. Huvitatud isikul tuleb taodelda tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehnilised tingimused ja ehitusload;
 5. Huvitatud isikul tuleb Detailplaneeringu kohaste hoonete ehitamiseks koostada ehitusprojektid, taodelda ning saada ehitusload;
 6. Huvitatud isikul tuleb taodelda ja saada hoonete kasutusload;

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu elluviimisel ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tagada tuleb, et planeeritud ehitustegevus ei kahjustaks kolmandate osapoolte õigusi või kitsendaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (haljastuse kahjustamine, sademevete juhtimine naaberkinnistutele jne.) nii ehitamise kui ka ehitiste kasutamise käigus. Kui planeeritava tegevusega kahju tekitatakse, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud kinnistu igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud või ebamõistlikult pikk aeg tee või tänava kinnihoidmisel).