

Töö nr: DP- 27/01-2021

Klooga alevikus Tallinna mnt 14 kinnistu detailplaneering

Asukoht:

Harjumaa, Lääne-Harju vald, Klooga alevik

Huvitatud isik:

Myland OÜ

Planeerija:

Triin Kask

Tartu 2021

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused	3
2.	Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
3.	Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
5.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	5
6.	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringlahenduse kaalutlused	5
7.	Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi	6
8.	Kruntide ehitusõigus	7
9.	Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele	7
10.	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	8
11.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
12.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	9
12.1	Veevarustus- ja tuletõrjevõrk	9
12.2	Kanaliseerimine ja sademevesi	10
12.3	Välisvalgustus ja elektrivarustus	11
12.4	Soojavarustus	12
12.5	Sidevarustus	12
13.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	12
14.	Servituutide vajaduse määramine	12
15.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	12
16.	Keskkonnamõjude analüüsimine ja keskkonnakaitselisi tingimusi tagavate nõuete seadmine	13
17.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
18.	Planeeringu elluviimine	14
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	16
C	DETAILPLANEERINGU JOONISED	17

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 06.04.2021 korraldus nr 327 ning korralduse lisana väljastatud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on 02.02.2021 möödistanud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja Jaagu Kinnisvara OÜ (MTR EEG 000273), töö nr 2021-009. Koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringualaks on Lääne-Harju vallas Klooga alevikus asuv Tallinna mnt 14 kinnistu (katastritunnus 43101:001:0203). Kinnistu pindala on 11777 m², sihtotstarve 100% maatulundusmaa, registrikood 13723250. Kehtivas Keila valla üldplaneeringus on planeeritav ala määratud tiheasustusalaks, mille juhtotstarve on väikeelamumaa.

Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus kaheks elamumaa krundiks. Planeeringuga määratakse ehitusõigus elamute ja abihoonete rajamiseks, juurdepääsuteede ning tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad, haljastuse ja heakorra põhimõtted ning hoonete olulisemad arhitektuurinõuded.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas alal kehtiva Keila valla üldplaneeringuga. Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid ning võimalike täiendavate uuringute teostamise vajadus puudub.

3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- ◆ Keila valla üldplaneering (13.10.2005 otsus nr 259/1005);
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused

4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Lähipiirkonna elamute arhitektuur on lihtne. Põhihoonete katusetüübiks on 15-50° kaldega viilkatus, mille kattedeks on valdavalt plekk või eterniit. Abihoonetel on kohati ka laugem kaldkatus. Lähipiirkonnas pole välja kujunenud kindlat ehitusjoont, hooned paiknevad tee suhtes erinevalt. Seinade välisviimistluses on puitlaudis või tellis. Elamukruntidel esineb palju kõrghaljastust.

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 2.

Planeeritav ala piirneb kõikidest külgedest kohalike teedega:

- ◆ Põhja ja lääne suunas Tallinna maantee
- ◆ Lõuna suunas Lennu tee L2
- ◆ Ida suunas Lehola-Klooga maantee

Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Tallinna maantee (29501:001:0628)	Transpordimaa 100%	16192 m ²
Lennu tee L2 (29501:001:0598)	Transpordimaa 100%	2301 m ²
Lehola-Klooga maantee (43101:001:1249)	Transpordimaa 100%	6552 m ²

Lähim kool ja lasteaed asuvad Klooga alevikus, planeeringuala piirist ca 2 km raadiuses. Alevikus on olemas ka raamatukogu, kultuuri- ja noortekeskus, postkontor, kaks kauplust, palvela, väike õmblustöökoda, Eesti Kaitseväge harjutusväljak. Planeeringualast edela suunas asub Klooga järv ning supluskoht ja Klooga mõisa varemed. Piirkonnas toimib ka ühistranspordi liiklus: Klooga rongijaam jääb planeeringualast ca 130 m kaugusel, lähim bussipeatus 'Klooga pood' paikneb ca 2 km kaugusel planeeringualast aleviku keskaigas.

Planeeringuala lähiümbruses ei ole algatatud ega kehtestatud detailplaneeringuid, millega arvestada, seega arvestatakse käesolevas detailplaneeringus sobiva lahenduse väljatöötamiseks kontaktvööndi olemasoleva arhitektuurse olukorra ja keskkonnaga ning detailplaneeringu lähtetingimustega.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Klooga tiheasustusalaal. Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Planeeringuala on hoonestamata, puudub konkreetne mahasõit. Planeeringuala suurus on ligikaudu 1,17 ha. Katastriüksus jaotub kõlvikuliselt järgmiselt: looduslik rohumaa 6726 m², metsamaa 4272 m², muu maa 779 m².

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga, kerge langusega loode suunas. Suurem osa kõrghaljastusest (metsamaa) paikneb planeeritava katastriüksuse põhjapoolses osas, aga puid (peamiselt isetekkelised noored lehtpuud) esineb kogu planeeringuala ulatuses. Kinnistul on põlenud hoone vare, muud olulisemad väikevormid või platsid puuduvad.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- ◆ Elektriõhuliin JÕUSÖÖDA 1:ELE 1-20 kV kaitsevöönd;
- ◆ Elektriõhuliin Krisbi alla 1 kV kaitsevöönd;
- ◆ Maaparandussüsteemi eesvoolu kraavi KLOOGA (K-4) kaitsevöönd 12 m;
- ◆ Maaparandussüsteemi eesvoolu kraavi KLOOGA (K-4) veekaitsevöönd 1 m.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringlahenduse kaalutlused

Vastavus üldplaneeringule. Planeeringuala asub Klooga alevikus. Keila valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav katastriüksus tiheasustusalaale, maakasutuse juhtotstarve on terve planeeringuala ulatuses väikeelamumaa. Lähtudes eelnevast on planeeritav tegevus üldplaneeringuga kooskõlas, sest olemasolev kinnistu jagatakse kaheks krundiks, mille kasutamise sihtotstarbeks on planeeritud üksikemamumaa ja kaksikelamumaa. Üldplaneeringuga lubatakse krundi minimaalseks suuruseks 3000 m², planeeritud krundid on mõlemad rohkem kui 5000 m² (joonis 4). Planeeringu ehitusõiguse ja arhitektuurinõuete seadmisel lähtutakse kontaktvööndi hoonestusest ja keskkonnast.

Hoonete ehitusmahtude planeerimisel on arvestatud lähipiirkonnas olevate hoonete mahtudega: lähipiirkonna üksikelamute ehitisealused pinnad on valdavalt ca 100-200 m². Vastavalt detailplaneeringule koostatud lähteseisukohtadele on planeeritud kruntide maksimaalne ehitisealune pind (põhihoone ja abihooned kokku) 400 m².

Visuaalne mõju. Üksik- või kaksikelamute ehitamine kinnistule, mis kehtivas Keila valla

Üldplaneeringus on määratud väikeelamumaa otstarbega maaks, on otstarbekas, sest piirkond on juba varasemalt elamutega hoonestatud ning paikneb tiheasustusala. Planeeritavate elumüüride ehitusõiguse ja arhitektuursete lahenduste määramise aluseks on olemasolev hoonestus ja miljöö. Sellest tulenevalt on planeeritav lahendus piirkonda sobituv ja kooskõlas ümbritseva keskkonnaga.

Arvestades, et planeeringuga määratakse säilitamisele võimalikult palju kõrghaljastust ja metsaala, ei mõjutata oluliselt piirkonna üldist ilmet. Piirkonnas ei ole välja kujunenud kindlat ehitusjoont, mistõttu planeeringuga kavandatud hoonete paiknemine krundil on vaba ning lahendatakse eraldi projektiga. Hoonestus rajatakse eeldatavasti alale, mis on käesoleval hetkel valdavalt lage ja paikneb puude ning põõsastike vahel, mistõttu visuaalne muutus, vaadates ümbritsevatelt teedelt, on võimalikult minimaalne.

Planeeritud krundid tuleb kasutusperioodil hoida puhta ja korrastatuna, heakorra tagamisel lähtutakse Lääne-Harju valla heakorraeeskirjast.

Sotsiaalmajanduslik mõju. Ala väljaarendamine ei muuda inimeste väljakujunenud harjumuste (sh kasutatavate radade, rohealade kasutamise) mustrit. Planeeritava tegevusega väheneb piirkonnas roheala ulatus, aga planeeritav ala on käesoleval hetkel hooldamata. Ala elamumaadena väljaarendamine muudab piirkonna atraktiivsemaks, mis omakorda loob tingimused piirkonna kiiremaks majanduslikuks arenguks. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks. Arendusel on alale sotsiaalmajanduslikult pigem positiivne mõju.

Klooga tiheasustusala, kus käesolev detailplaneeritav katastriüksus paikneb, on kvaliteetne elukeskkond, sest paikneb looduskaunis keskkonnas Klooga järve läheduses ning alevikus on olemas erinevad sotsiaalsed teenused jm taristu. Lähedal paiknev Raudteejaam tagab ka hea ühenduse Tallinna linna ning sealsete töökohtade ja muude võimalustega.

Planeeringuga kaasnevate keskkonnamõjude analüüsimine ja leevendavad meetmed on kirjeldatud käesoleva seletuskirja ptk 16.

7. Planeeritava maa-ala jaotamine maakasutuse juhtotstarbe järgi

Planeeringuga jagatakse olemasolev maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksus 2 krundiks. Kruntide lubatud kasutamise sihtotstarve on üksikelamumaa (EP) või kaksikelamumaa (EPk).

Detailplaneeringuga on määratud moodustatavate kruntide hoonestusalad, mille piires võib

rajada ehitusõigusega määratud hooneid.

Hoonestusala kavandamisel on lähtunud kehtivatest kujadest, krundipiiridest ja tehnovõrkude kaitsevöönditest.

Planeeritavate kruntide piirid, pindalad, otstarbed ja hoonestusalade piiritlemine ning sidumine kruntide piiridega on toodud põhijoonisel (joonis 4).

8. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõiguse koondtabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Mõlemale elamukrundile on lubatud püstitada üks kuni 9 m kõrgune põhihoone (üksikelamu või kaksikelamu) ja kuni 2 abihoonet kõrgusega 6 m. Krundile on lubatud ehitada hooneid ehitusaluse pinnaga kokku kuni 400 m².

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on lubatud ehitiste kasutamise otstarve:

- ◆ Põhihoone: kas 11101 Üksikelamu või 11212 Kahe korteriga elamu
- ◆ Abihoone: 12744 Elamu, kooli vms abihoone

Lubatud maksimaalne absoluutkõrgus meetrites põhihoone/abihoone: +26,5/23,5

9. Arhitektuuri- ja kujunduslikud nõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtunud kontaktvööndi keskkonnast ja lähteseisukohtadest.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Tingimused hoonete paiknemisele teineteise suhtes ühe krundi piires on täpsustatud ptk 13.

Maksimaalne lubatud korruselisus on 2 (abihoonel 1). Põhihoone lubatud katusetüüp on viilkatus, mille kalle tohib olla 15-45°. Väiksematel hooneosadel või rajatistel võib olla kaldkatus või lamekatus. Katusekatte materjal peab kõikidel ühe krundi piiridesse jäävatel hoonetel olema sama. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud põhijoonisel tabelina (joonis

4).

Hoonete projekteerimisel on soovitatav kasutada välisviimistluse materjalina puitu. Välisviimistluse võib lahendada ka materjale kombineerides (puit, kivi, tellis, krohv, klaas). Kasutada ei tohi naturaalseid materjale imiteerivaid materjale (plastikvoodrid, kivi imitatsiooniga plekk-katused jne), samuti pole lubatud olemasolevasse miljöösse ebasobilikud erksad värvused. Rajatavad hooned, piirdeaed ja teised rajatised peavad olema visuaalselt terviklikud ja sobituma põhihoone arhitektuuriga.

Tingimused piirdeaedadele:

- ◆ Kõikide teede ääres tuleb piirded krundipiirist veidi eemale rajada, et oleks tagatud lumelükkamise võimalus ja et piirded ei saaks kahjustada. Tänaava ääres arvestada standardi "Linnatänavad" EVS 843:2016 tingimusega, et mõlemal pool teekatteserva peab olema vähemalt 2,5 m haljasriba;
- ◆ Piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune;
- ◆ Piirete soovituslik stiil lähtuvalt lähipiirkonna lahendustele: osaliselt läbipaistev puitaed või võrkaed.

10. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

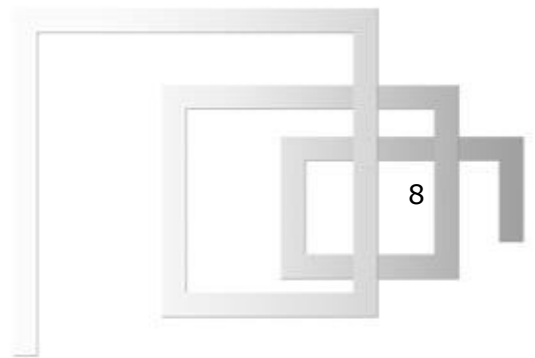
Planeeringuala piirneb kõikidest külgedest kruuskattega teedega (kirjeldatud ka ptk 4).

Tegemist on kohalike teedega, mille liikluskoormus on pigem väike, teed on kahesuunalised, teekatte laius varieerub 3-6 m.

Teepeenar peab mõlemal pool teed olema vähemalt 2,5 m laiusega, krundi piirdeaedade täpse asukoha valikul tuleb muuhulgas ka seda arvestada.

Põhijoonisel (joonis 4) on toodud soovituslikud juurdepääsude asukohad planeeritud kruntidele ning põhimõtteline juurdepääsutee lahendus. Mõlemad juurdepääsud nähakse ette Tallinna maanteelt, POS 1 krundile lääne suunast, POS 2 krundile põhja suunast. Juurdepääsude asukohad täpsustada teeprojektiga ja näha ette kohtadesse, kust poleks tee rajamiseks vaja liigselt puid maha võtta. Juurdepääsuteed on planeeritud 3,5 m laiused (illustreeriv lahendus), ristumisel olemasoleva teega on lubatud pöörded mõlemas suunas.

Parkimine lahendatakse krundisisesele vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Parklate täpsed asukohad, suurus ja kuju lahendatakse edaspidise projektiga.



11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Heakorra tagamisel tuleb järgida Lääne-Harju vallas kehtivat heakorra eeskirja.

Vastavalt kohalikule heakorra eeskirjale on kohustuslik korraldada põõsaste ja puukoste kärpimist, mis kasvavad väljapoole kinnistu piire ja varjavad liiklust reguleerivaid tehnilisi vahendeid, takistavad jalakäijaid või sõidukite liiklust.

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt, sest see aitab leevendada ümbritsevatelt kruusateedelt ja põhja suunda jäävalt raudteelt tulenevaid häiringuid. Lubatud on langetada vaid ehituse alla või ehitust takistavad puud (vt illustreeriv joonis 5). Konkreetsed puud määrata likvideerimisele ehitusprojekti raames. Puude raieks (v.a viljapuud ja põõsad) peab taotlema kehtestatud korras vallavalitsuselt raieloa.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse, rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Jäätmekäitluse korraldamisel tuleb lähtuda Lääne-Harju jäätmehoolduseeskirjast. Prügikonteinerite asukohad lahendatakse projekteerimise käigus. Ehitusjäätmed tuleb sorteerida segaolmejäätmetest eraldi ning anda need üle vastavat luba omavale ettevõttele. Keelatud on ehitusjäätmete matmine.

Planeeritaval alal on ette nähtud ainult lokaalne vertikaalplaneerimine (rajatavate hoonete, ehitiste või tehnorajatiste lähiümbruses). Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonest eemale ning immutada oma krundi piires haljasalale. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele. Elamukruntide vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojektide koostamise käigus. Vahetult hoonete all ja tehnorajatiste toimimise tagamiseks võib maapinda tõsta kuni 0,5 m.

12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeritaval maa-alal puuduvad liitumised tehnovõrkudega. Detailplaneeritav katastriüksus ja lähipiirkond ei ole hõlmatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga. Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

12.1 Veevarustus- ja tuletõrjaveevarustus

Mõlema elamukrundi veevarustus tagatakse ühisest planeeritud puurkaevust. Vältimaks puurkaevu ohustamist pindmise reostuse poolt, peab võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid jne) asukoht puurkaevu suhtes olema põhjaveevoolu

suunas allavoolu ja neist võimalikult kaugel (mitte vähem kui 10 meetrit). Eeldatavasti ei võeta põhjaveekihist üle 10 kuupmeetri ööpäevas, seega veehaarde sanitaarkaitseala ühtib puurkaevu hooldusalaga (10 m). Puurkaevu täpne asukoht selgitatakse puurkaevu projektiga, põhijoonisel esitatud asukoht on illustreeriva tähendusega.

Tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni võib olla kuni 200 m mööda teed ning veevõtukohtas peab olema tagatud veekogus vähemalt 30 m³ (siseministri 01.03.2021 jõustunud määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“). Hajaasustuses, kus naaberkiinnistute hoonete minimaalne kaugus ei ole väiksem kui 40 m, paiknevale elamule eraldi veevõtukohta kustutusveele ette ei nähta, hoone ehitusprojektis tuleb anda teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukohta kohta (EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016 – Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus. ptk 3.19 ja ptk 5.2.3). Käesoleval hetkel asub lähim kasutuskõlblik tuletõrjeveevõtukoht Klooga alevikus kaupluse juures ca 1,5 km kaugusel planeeringualast (kaupluse asukoht näidatud joonisel 1).

Planeeringu kehtestamise hetkel on tagatud standardis EVS 812-6:2012 esitatud nõuded hajaasustusele, s.t üle 40 m vahekaugus naaberkiinnistutel paiknevate hoonetega (vt joonis 2). Planeeritud hoonestusele lähemale kui 40 m kaugusele naaberkiinnistutele uute ehitusloakohustuslike hoonete kavandamine saab toimuda vastavalt kehtivale üldplaneeringule reeglina vaid läbi detailplaneeringu, millega lahendatakse osapoolte kokkuleppel ka täiendav tuletõrje veevõtukohta vajadus.

12.2 Kanalisatsioon ja sademevesi

Ala ei ole hõlmatud reoveekogumisalaga. Reovee puhastamise protsessi tehnoloogiliseks viisiks on valitud biopuhasti. Eeldatav ärajuhitava reovee hulk on ca 0,5 m³/ööp, 1,2 l/s ühe krundi kohta. Puhastatud reovesi/heitvesi on planeeritud juhtida kinnistu servades paiknevatesse kraavidesse või immutada oma krundi piires haljasalale, seejuures arvestada, et immutamine on lubatud 60 m kaugusel puurkaevust (põhijoonisel on esitatud puurkaevu põhimõtteline asukoht ja kaasnev 60 m raadius). Konkreetsed lahendused lähtuvalt reoveekäitlussüsteemi reovee koormusest, asukohast, ehituslikest tingimustest ja suublast tuleb süsteemide vastava erialaspetsialistist projekteerijaga enne puhastussüsteemi rajamist läbi arutada ja analüüsida. Põhijoonisel on näidatud biopuhasti võimalik asukoht arvestusega, et kuja on 5 m.

Alternatiivse lahendusena võib reovee koguda ka kinnisesse mahutisse. Kogumismahutite kasutamisel peab tagama reovee korrektse käitlemise. Reoveekogujal on kohustus kogutud reovesi üle anda puhastusteenust osutavale ettevõttele, mis on puhastusteenuse

osutamiseks sõlminud lepingu vee-ettevõtjaga, et tagada reovee jõudmine reoveepuhastisse. Reovee kogumismahuti valimisel tuleb arvestada planeeritud elanike arvuga ja vee kasutamise hulgaga. Näiteks arvestusega, et ühepereelamusse asub elama 1-5 inimest, on süsteemi rajamiseks vajalik pindala 20 m², kogumismahuti kuju 5 m. Kogumismahuti suuruse valikul arvestada, et ühe elaniku poolt ööpäevas tekitatav reovee kogus on 100-150 liitrit. Pideval hoonel elamisel on mahuti mõistlik suurus umbes 10 m³. Soovitav on eelnevalt ka uurida, kui suur paak on reovee äraveo teenust osutava ettevõtte masinatel, mis antud piirkonda teenindab. Mahutile peab olema tagatud pidev ligipääs fekaaliautoga. Mahuti võimalik asukoht võiks olla sama nagu põhijoonisel (joonis 4) näidatud biopuhasti asukoht.

Sademevesi on planeeritud immutada kruntide piires. Keelatud on sadevee juhtimine naaberkruntide suunas või teedele. Elamukruntide vertikaalplaneering peab olema lahendatud selliselt, et kalded on hoonetest eemale.

12.3 Välisvalgustus ja elektrivarustus

Tänavavalgustust käesoleva detailplaneeringuga ette ei ole nähtud. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edaspidise projekteerimise käigus.

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 380745.

Elektrivarustus nähakse kruntidele ette olemasoleva alajaama Tammela:(Harju-Risti) fiider Krisbi baasil. Objektide elektrivarustuseks planeerida olemasolevale 0,4 kV õhuliini mastile või kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Põhijoonisel on näidatud versioon, millel kahekohaline liitumiskilp paikneb planeeritud kruntide piiril Tallinna mnt läheduses (joonis 4).

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana. Näidatud on ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

12.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei kuulu kaugküttepiirkonda. Soojavarustus on planeeritud lahendada lokaalküttena. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine.

12.5 Sidevarustus

Sidevarustust käesolev detailplaneeringuga ei lahendata.

13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab olema 8 m. Ühe krundi piires võib lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhooned I kasutusviisiga hooned. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid seatakse elektritrassidele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses. Seadmine toimub kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele.

- ◆ Planeeritud elektrivarustuse madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laiusega 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- ◆ Olemasolevale elektriliinidele kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks;
- ◆ Vajadusel puurkaevule veejuhtimisservituut sõltuvalt puurkaevu lõplikust paiknemisest.

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleks rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid;
- ◆ valdusele sissepääsu piiramine;
- ◆ eraalale piiratud juurdepääs võõrastele.

16. Keskkonnamõjude analüüsimine ja keskkonnakaitse tingimusi tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Detailplaneering ei mõjuta teiste strateegiliste planeerimisdokumentide sisu ja koostamist.

Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara. Planeeringualal ei ole ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse keskkonnakaitse põhimõtteid.

Mõju põhjaveele. Kruntide olmevesi tagatakse ühisest planeeritavast puurkaevust, mille asukoht valitakse võimalikest reostusallikatest võimalikult kaugemale. Reovesi kogutakse kinnisesse mahutisse ning sõlmitakse leping vastavat luba omava ettevõttega, mis tagab reovee jõudmise reoveepuhastisse.

Ehitusprojekti raames likvideeritavad puud tuleb enne tegevuse teostamist kooskõlastada vallaga. Arvestades objekti iseloomu ei kaasne elamute ehitamisega olulisi negatiivseid mõjusid ümbritsevale looduskeskkonnale, sest piirkond on ka varasemalt elamutega hoonestatud.

Mõju välisõhule, müra ja vibratsioon. Mõju õhukvaliteedile ehitustööde etapis on lokaalne, ajutine ja väheintensiivne. Elamu kasutusperioodil on õhu saastamine seotud ahju kütmisega, mille mõju ei saa lugeda oluliseks, sest keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Tolmuemissioonide vähendamiseks ehitustöödel tuleb

vähendada materjalide langemiskõrgust, katta ehitusmaterjalid veol ja ladustamisel, vajadusel niisutada lenduvat materjali, perioodiliselt puhastada ehitusplatsi teid ja seadmeid ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Kavandatavast tegevusest tekkinud jäätmed tuleb liigiti koguda vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Olmejäätmed antakse üle jäätmeluba omavatele firmadele.

Ehitusaegse mürahäiringu vältimiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a. hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida vibratsiooni teket, mis ületaks piirnorme. Ehitusprojektiga tuleb valida ehituskonstruksioon ja -viis, mis tagaks vibrokiirenduse väärtused, mis ei põhjusta ohtu ümbritsevatele hoonetele.

17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitus ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

18. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismuutnormidele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeritud ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt. Kruntidele juurdepääsutee rajamise kohustus on krundi omanikul. Krundisisesete juurdepääsuteede ja parkimisalade

ehitamise ja haljastuse rajamise kohustus on krundi igakordesel omanikul. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldaja kokkulepetele ning servituudilepingud sõlmitakse võrguvaldajate ja krundiomanike kokkulepetele tuginedes.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt vastava lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule. Planeeringu elluviimisega ei kaasne Lääne-Harju vallale kohustust haljastuse, juurdepääsuteede ja tehnorajatiste projekteerimiseks ja ehitamiseks või eelnimetatud tööde finantseerimiseks. Planeeringuga kavandatud tehnovõrgud ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses kui ei lepita kokku teisiti.

Detailplaneeringu elluviimise järjekord:

- ◆ Planeeringujärgsete kruntide moodustamine;
- ◆ Mahasõitude ja teedega seonduvate rajatiste ning tehnovõrkude ja -rajatiste projekteerimine ja nendele ehituslubade taotlemine;
- ◆ Ehituslubade väljastamine vallavalitsuse poolt teede ja teedega seonduvate rajatiste ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehitamiseks;
- ◆ Uute planeeritud, kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdaja poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
- ◆ Kehtestatud detailplaneeringu tingimustel hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine;
- ◆ Valmis ehitatud hooned saavad kasutusload pärast neid teenindavate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni- elektrivarustus jne) kasutuslubade olemasolu;
- ◆ Valmis ehitatud tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrkude valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2. Kooskõlastused asuvad detailplaneeringu lisade kaustas.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
1.	03.06.2021	Elektrilevi OÜ	Tehnilised tingimused nr 380745	Rasmus Aavik
2.	23.07.2021	Elektrilevi OÜ	Kooskõlastus nr 2207278617. *Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. /Allkirjastatud digitaalselt/	Enn Truuts
3.	06.08.2021	Päästeamet	Kooskõlastus. /Allkirjastatud digitaalselt/	Arvo Kuuse

C DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:20000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:1500
Joonis 3. Olemasolev olukord.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem

