

# LÄÄNE HARJU VALD VINTSE KÜLA KIRSI JA KADAKA KINNISTUTE DETAILPLANEERING

TÖÖ NR:	P-2010
Planeeringu koostamise korraldaja	Lääne-Harju Vallavalitsus Rae 38, 76806, Paldiski linn, Harju maakond registrikood 77000200 kontaktsik: Erki Ruben E-post: <a href="mailto:erki.ruben@laaneharju.ee">erki.ruben@laaneharju.ee</a> ☎ 6790 607
Huvitatud isik	Prydwen OÜ Martin Mändmets E-post: <a href="mailto:info@prydwen.ee">info@prydwen.ee</a>
Planeeringu koostaja:	osaühing Inrestaator Projekt Laki 16, 10621, Tallinn registrikood 10088154
Projektijuht	Ilmar Jakobson E-post: <a href="mailto:ilmar@irp.ee">ilmar@irp.ee</a> ☎ 524 6063
Volitatud arhitekt 7	Katrin Vahter E-post: <a href="mailto:katrin.vahter@gmail.com">katrin.vahter@gmail.com</a> ☎ 52 74 119

## **Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:**

**I osa - kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (1. tekstiline osa, 2. joonised)**

**II osa - lisad**

Tallinn  
oktoober 2021

## PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Ehitusgeodeetilised uuringud      osühing Inrestauraator Projekt  
Laki 16, 10621, Tallinn  
registrikood 10088154  
tegevusload EP, EK, EJ, EO, 10088154-0001  
tegevuslitsents 409-MA

Kontaktisik      Ilmar Jakobson  
E-post: [ilmar@irp.ee](mailto:ilmar@irp.ee)  
☎ 524 6063

## I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

### 1. TEKSTILINE OSA

- Seletuskiri

### 2. JOONISED

DP 1	Situatsiooniskeem	M 1:10000
DP 2	Kontaktvööndi skeem	
DP 3	Tugiplaan	M 1:500
DP 4	Põhijoonis	M 1:500

## SELETUSKIRI

1.	SISSEJUHATUS .....	5
2.	LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS .....	5
3.	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	5
3.1.	Kontaktvööndi analüüs .....	5
3.2.	Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus .....	7
3.3.	Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus.....	7
3.4.	Olemasolev tehovarustus .....	7
3.5.	Olemasolev haljastus ja keskkond .....	7
3.6.	Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel) .....	7
3.7.	Fotod planeeringualast.....	8
4.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE .....	9
5.	PLANEERINGUETTEPANEK.....	9
5.1.	Krundijaotus ja krundi ehitusõigus .....	9
5.2.	Piirdeaiad .....	11
5.3.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus .....	11
5.4.	Haljastus ja heakorra põhimõtted .....	11
5.5.	Tuleohutus .....	11
5.6.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused.....	12
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	12
6.1.	Üldosa .....	12
6.2.	Elektrivarustus .....	12
6.3.	Tänavavalgustus .....	13
6.4.	Soojavarustus .....	13
6.5.	Sidevarustus .....	13
6.6.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	13
6.7.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine .....	13
7.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	14
7.1.	Üldosa .....	14
7.2.	Ehitusaegne mõju.....	14
7.3.	Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn .....	14
7.4.	Võimalikud avariiolukorrad.....	14
7.5.	Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju.....	14
8.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	15
8.1.	Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks .....	15
8.2.	Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded .....	15
8.3.	Tuleohutusnõuded.....	15
8.4.	Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded .....	15
8.5.	Tehnorajatiste rajamise nõuded .....	15
8.6.	Üldised arhitektuurinõuded .....	16
9.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	16
10.	TEHNILISED NÄITAJAD .....	17
11.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	17
12.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	17

## 1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu alaks on Lääne-Harju vallas Vintse külas asuvad Kirsi ja Kadaka kinnistud ja nende vahele jääv Rehetoa tee osa. Planeeringuala suurus on 21562m<sup>2</sup>.

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on elamumaa jagamine neljaks krundiks.

Detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala hoonestusalad, haljastus, heakord, liiklus- ja parkimiskorraldus, antakse tehnoõrkudega varustamise põhimõtted ning määratakse kruntide ehitusõigus.

## 2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

- Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 28.02.2020 nr 6-2/798)
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 16.06.2020.a korraldus nr 590 Detailplaneeringu algatamine

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Padise valla üldplaneering. Kehtestatud Padise Vallavolikogu 25.04.2002.a. määrusega nr 35. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald
- Osauhing Inrestauraator Projekt poolt veebruaris 2020.a. koostatud geodeetiline alusplaan tehnoõrkudega, töö nr P-20 10
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Planeerimisreedus
- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismõrmid

## 3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 3.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas, Vintse küla põhjaosas, hajaasustusalal. Meri jääb ca 200m kaugusele. Kontaktvööndis asuvad põhiliselt elamumaa ja maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeringualast põhja jääb üldkasutatav maa ja itta tootmismaa. Planeeringuala kaugus mererannast on vähem kui 250m.



Planeeringuala

Situatsiooniskeem

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Planeeringualal ei ole looduskaitselisi piiranguid.

Planeeringuala ei paikne teadaolevalt (Maa-ameti ja EELIS-e andmetel) Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasad, kaitstavate liikide elupaikasad, kaitstavaid looduse üksikobjekte või muinsuskaitse objekte. Planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal.

Planeeritaval alal ei asu maardlaid ja ala vahetus läheduses ei asu ohtlikke ettevõtteid.

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Kirdes Kibru tee L4 (56201:001:1433 transpordimaa 100%)

Kagus Tiusse tee (56201:001:0337 transpordimaa 100%)

Edelas Vahtra (56201:001:1437 elamumaa 100%)

Toominga (56201:001:1438 elamumaa 100%)

Leedri (56201:001:1441 elamumaa 100%)

Remmelga (56201:001:1442 elamumaa 100%)

Loodes Pihlaka (56201:001:0730 elamumaa 100%)

Lähim ühistranspordipeatus planeeringualale asub ca 3,5km kaugusel Vihterpalu mõisa juures.

Lähim kool on Risti põhikool, mis asub Harju Risti külas ca 10km kaugusel planeeringualast. Kooli koosseisu kuulub ka lasteaed.

Lähim kauplus (Meie toidukaubad) asub samuti Harju Risti külas.

Nõva kauplus ja kool jäävad ca 20km kaugusele, Paldiski linn jääb ca 40km kaugusele.

#### Planeeringuala lähiümbruse detailplaneeringud:

- Kardongi ja Rigose detailplaneering (26.08.2004)
- Vana Rigose detailplaneering (kehtestatud 28.10.2004)
- Tiusse detailplaneering (kehtestatud 09.03.2005)

Kardongi ja Rigose detailplaneering

Vana Rigose detailplaneering

Tiusse detailplaneering



Planeeringuala

Detailplaneeringud kontaktvööndis

### 3.2. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus

Kirsi kinnistu

Katastritunnus 56201:001:1435

Kinnistu suurus 10135m<sup>2</sup>

Sihotstarve 100% elamumaa

Kinnistu on eraomandis.

Ehitisregistri andmetel hoonestus puudub.

Kadaka kinnistu

Katastritunnus 56201:001:1436

Kinnistu suurus 10412m<sup>2</sup>

Sihotstarve 100% elamumaa

Kinnistu on eraomandis.

Ehitisregistri andmetel hoonestus puudub.

Rehetoa tee osa

Katastritunnus 56201:001:1434

Kinnistu suurus 1015m<sup>2</sup>

Sihotstarve 100% transpordimaa

Kinnistu on eraomandis.

### 3.3. Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus

Juurdepääs planeeringualale toimub vahetult planeeringualaga piirnevalt avaliku kasutusega Kibru teelt (teeregistri nr 5620144).

### 3.4. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal puudub tehnovõrkudega varustus. Piirkonnas puudub ühisveevarustus – ja kanalisatsioon. Planeeringualast ca 250m kaugusel kagus asub Tiusse alajaam.

### 3.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala maapind langeb ühtlaselt kirde suunal. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +4.44...+3.20. Planeeringuala kirdeosas kasvavad kadakad. Ülejäänud osa alast on lage.

### 3.6. Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)

- Ranna piiranguvöönd

Planeeringuala



### 3.7. Fotod planeeringualast



Foto 1. Vaade planeeringualale Tiusse teelt

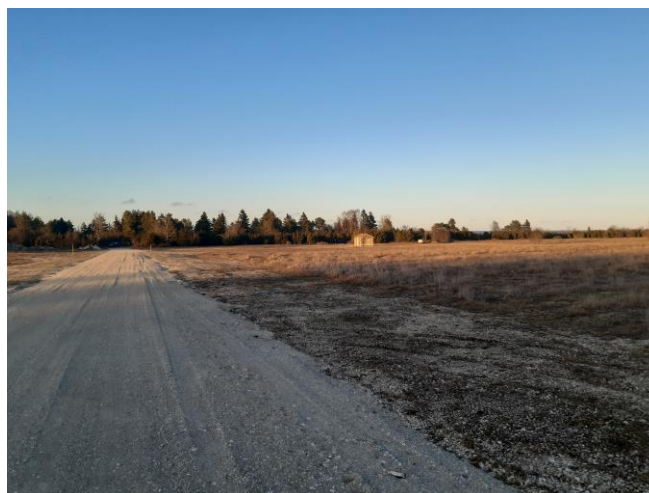


Foto 2. Vaade planeeringualale Rehetoa teelt

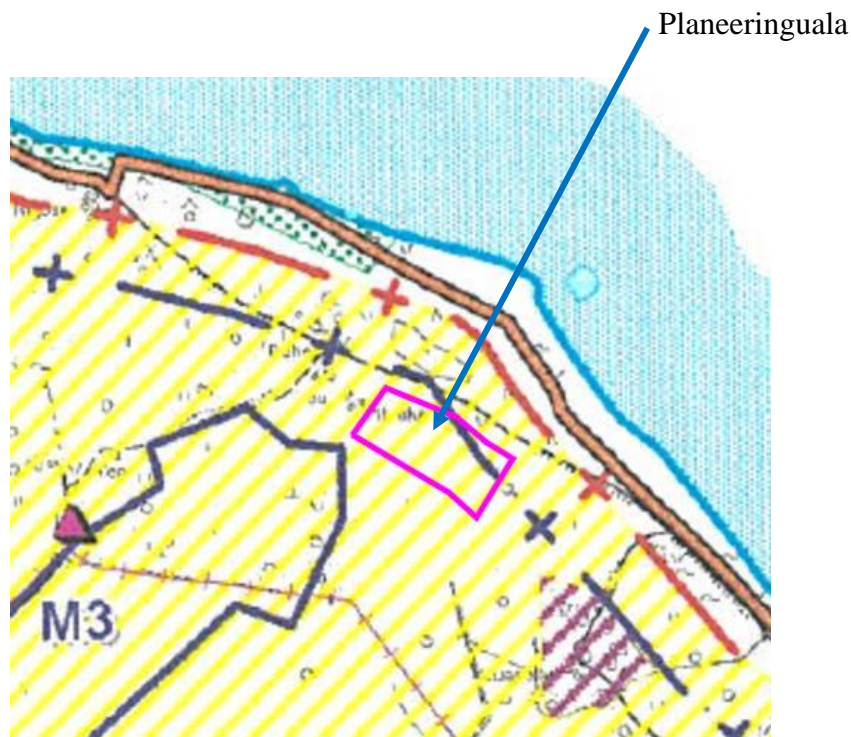


Foto 3. Vaade planeeringualale Kibru teelt



#### 4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Endise Padise valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala elamuehituse juhtotstarbega alal. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.



Väljavõte Padise valla üldplaneeringust

#### 5. PLANEERINGUETTEPANEK

##### 5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringuala jaotatakse neljaks kinnistuks (planeerimisseaduse tähenduses krundid).

Uued kinnistud ehk krundid:

- pos 1 – 100% elamumaa sihtotstarbega
- pos 2 – 100% elamumaa sihtotstarbega
- pos 3 – 100% elamumaa sihtotstarbega
- pos 4 – 100% elamumaa sihtotstarbega

Kõikidele elamumaa kruntidele on kavandatud üksikelamud.

Põhijoonisel on planeeritud krundile antud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitisealune pind ning hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi piiriga, ühe krundi servaga.

Igale elamumaa krundile võib rajada ühe üksikelamu ja kolm abihoonet.

##### Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid,„

**EP** - üksikelamu maa

**Planeeritud kruntide ehitusõigus****krunt pos nr 1**

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 1
krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	5029
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup>	400
suurim maapealne / maa-alune korruselisus	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/3
vähim tulepüsivusklass	TP3
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

**krunt pos nr 2**

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 2
krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	5106
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup>	400
suurim maapealne / maa-alune korruselisus	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/3
vähim tulepüsivusklass	TP3
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

**krunt pos nr 3**

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 3
krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	5068
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup>	400
suurim maapealne / maa-alune korruselisus	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/3
vähim tulepüsivusklass	TP3
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

**krunt pos nr 4**

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 3
krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	5344
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup>	400
suurim maapealne / maa-alune korruselisus	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/3
vähim tulepüsivusklass	TP3
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

## 5.2. Piirdeaiad

Piirdeaiad lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5m. Piire soovitavalt läbipaistev. Piirdeaiad rajamisel arvestada naaberkruntide piirete lahendusega. Soovitav rajada haljaspiirded. Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

## 5.3. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Liiklusruumi planeerimise aluseks on EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Juurdepäas planeeringualale toimub avaliku kasutusega Kibru teelt. Säilib olemasolev olukord. Parkimine korraldatakse kruntide siseselt.

## 5.4. Haljastus ja heakorra põhimõtted

Planeeritud kinnistute omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Lääne-Harju valla heakorraeskirjadest ja nendest kinni pidama.

Kruntide haljastus lahendatakse koos hoonestusprojektiga. Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Puude raiumiseks esitada raieloa taotlus kohalikule omavalitsusele. Puudele, mille raiumine on vajalik ehitustegevuseks (ehituse alla jäävad puud jmt) antakse raieluba koos ehitusloa väljastamisega.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast.

Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid.

Konteinerite asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete kogumiskoht kujundada viisil, mis ei riivaks silma ja oleks ohutu.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Jäätmekäitluseks lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

## 5.5. Tuleohutus

Planeerimislahenduse aluseks on järgnevad õigusaktid:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele,„
- EVS 812-7:2018– Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Tuleohutuse seadus
- „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord,„ Siseministri 18.02.2021 määrus number 10; jõustumiskuupäev 01.03.2021

Kruntidele 1 - 4 on planeeritud üksikelamud. Liigitus tuleohutuse järgi I kasutusviisi.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritavate hoonete suurim kõrgus maapinnast on 9m. Suurim korruselisus on 2.

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Tuletõrjehetehnika juurdepäas hoonetele on tagatud. Ümbersõidud hoonetest tuleb hoida vabad.

Planeeringuala tulekustutusvesi, 10 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse klaasplastist sertifitseeritud 30m<sup>3</sup> tuletõrjevee mahuti baasil. Tuletõrjevee mahuti on kavandatud krundile nr 2. Tuletõrjeauto juurdepäas (teekatte laius min 3,5m) mahutile on tagatud.

Tuletõrjevee mahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukoha hoolduse, nõuetele vastavuse ning korrashoiu eest peavad tulevikus hoolitsema asjast huvitatud osapooled.

Tuletõrjeevee mahutile peab tagama ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Tuletõrje veevõtukohta tuleb paigaldada vastav infoviit, mis peab vastama Siseministri 18.02.2021 määruse number 10 lisale nr 2.

### **Ehitistevahelised kujud**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le 8 meetrit. Sama paragrahvi lg 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel 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, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud ühepere elamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Täpne tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

### **5.6. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused**

#### **KRUNT 1**

Kitsendused puuduvad

#### **KRUNT 2**

1. Mereranna piiranguvöönd
2. Veetorstiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m
3. Veetorstiku servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja ja krunt nr 1 valdaja kasuks
4. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala tuletõrje veehoidlale kruntide nr 1,3,4 valdaja kasuks

#### **KRUNT 3**

1. Puurkaevu veehaarde hooldusala 10m
2. Mereranna piiranguvöönd
3. Veetorstiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m
4. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 2m
5. Veetorstiku ja elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja ja kruntide nr 1,2,4 valdaja kasuks
6. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala puurkaevule võrguvaldaja ja kruntide nr1,2,4 valdaja kasuks

#### **KRUNT 4**

1. Mereranna piiranguvöönd

## **6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

### **6.1. Üldosa**

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on ära toodud Põhijoonisel. Tehnovõrkudele on määratud kaitsevööndid ja servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses.

### **6.2. Elektrivarustus**

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 355629. Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on kavandatud Tiusse alajaamast

(vt Põhijoonisel elektrivarustusega liitumise skeem), mis asub ca 200m kaugusel planeeringualast kagus. Planeeritud on uus 0,4kV kaabelliin.

Kruntide piiridele on planeeritud kahekohalised liitumiskilbid. Puurkaevudele on kavandatud üks kahekohaline liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini toimub maakaabliga.

Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

### 6.3. Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeringualale ette ei nähta. Planeeritud kinnistute välisvalgustus lahendatakse lokaalselt kinnistu siseselt iga kinnistu omaniku poolt kasutades valgustust välisukse, värava või sissesõidutee juures. Välisukse juures on soovitatav kasutada turvalisuse eesmärgil prožektorit. Täpne valgustuse lahendus antakse koos hoonete projektidega.

### 6.4. Soojavarustus

Tsentraalset soojavarustust planeeringualale ette ei nähta.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küteliike.

### 6.5. Sidevarustus

Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilivõrgu vahendeid.

### 6.6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni võrk.

Põhijoonisel on näidatud veetorustiku põhimõtteline asukoht. Planeeritud hoonete veevarustus lahendatakse detailsemalt eraldi projektiga järgmises projekteerimise staadiumis.

Joogivee ja reovee vooluhulgad detailplaneeringualale, kuhu planeeritakse neli üksikelamut on 2,4m<sup>3</sup>/d.

#### 6.6.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud krundile nr 3 planeeritud puurkaevu baasil.

Puurkaevule on määratud veehaarde hooldusala 10m.

Planeeritud veetorustikule on määratud kaitsevöönd ja servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses.

#### 6.6.2. Reoveekanaliseerimine

Reovee kogumine on lahendatud kohtkäitlusrajatise baasil (kogumismahuti, biopuhasti, septik vm). Täpsem reovee kogumise lahendus antakse projekteerimise järgmises staadiumis. Juhul kui lahendatakse reovee kogumine kogumismahuti baasil tuleb igale planeeritud krundile paigaldada sertifitseeritud kogumismahuti minimaalse suurusega 10m<sup>3</sup>.

### 6.7. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala lähistel puudub sademevee kanalisatsioon. Sademevesi immutatakse krundi piires pinnasesse. Vajadusel rajatakse madalad imbtiigid.

Sademevett tuleb maksimaalselt oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, taaskasutamiseks).

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt järgmises projekteerimise etapis.

## 7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 7.1. Üldosa

Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeritava alal ei ole looduskaitselisi piiranguid siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamist.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohutu, sest kinnistu kruntideks jaotamine ja üksikelanute rajamine ei oma eeldatavalt ohtlikku või negatiivset mõju. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu – ning taastumisvõimet, sest planeeritakse niivõrd väikese mõjuga tegevust tavatingimustes (st puuduvad keskkonnapoolsed piirangud). Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei esine.

Keskkonningimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus  
Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmemajandust reguleerib "Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri".  
Vastu võetud 29.05.2018 nr 11.
- Puude raiumist reguleerib "Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas".  
Vastu võetud 26.05.2020 nr 6.
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

### 7.2. Ehitusaegne mõju

Ehitusõiguse määramisega on võimalikud tavapärased riskid, mis kaasnevad igasuguse ehitustegevusega, kuid mille mõju on ajutine ja lokaalne.

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke. Jäätmekäitluse korraldamisel vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Hoonete ja rajatiste ehitamisega ning kasutamisega kaasneb paratamatult ka loodusvarade (vesi, energia jmt) tarbimine. Planeeritavate ehitusmahtude puhul ei põhjusta see loodusvarude kättesaadavuse vähenemist mujal.

### 7.3. Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Kavandatava tegevusega seoses ei ole oodata olulist mõju antud valdkonnas kuna kavandatakse üksikelanuid.

### 7.4. Võimalikud avariolukorrad

Planeeritavale alale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga tegevusi ja rajatisi, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust. Avariolukorrad on võimalikud tavapäraste tehnovõrkude kasutamisega kaasnevate nõuete rikkumise korral. Tehnovõrkude projekteerimisel ja kasutusele võtmisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutus ja hädaolukordade lahendamise nõuetega. Arvesse võttes planeeritavat arendusmahtu ei oma võimalikud avariolukorrad olulist tähendust. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel tagatakse tehnovõrkude laitmatu funktsioneerimine.

### 7.5. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju

Üksikelanute ehitamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju ning mõju ei ulatu väljapoole planeeritavat ala. Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda.

## 8. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale.

### 8.1. Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks

Ehitusprojekti staadiumis koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus kogu ala ulatuses nii teedele kui ka haljasaladele. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0.00$  valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee kõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

### 8.2. Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded

Parkimiskohtade asetus täpsustub ehitusprojekti. Parkimiskohtade katendi osas eelistada kivisillutist, murukivi vms. Kavandatud parkimiskohad peavad mahtuma planeeritud kruntidele.

### 8.3. Tuleohutusnõuded

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ja aastaringiselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tuletõrjetehnika ümberpööramiseks ei tohi olla takistusi.

Hoonete projekteerimisel lähtuda:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele,„
- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Tuletõrjeveega varustus nähakse ette vastavalt EVS 812-6 :2012 Ehitiste tuleohutus osa 6 „Tuletõrje veevarustus“.

### 8.4. Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded

Säilitada väärtuslik kõrghaljastus. Tagada olemasolevatele, säilitatavatele puudele ehitusaegne kaitse. Haljastus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus.

### 8.5. Tehnorajatiste rajamise nõuded

#### 8.7.1. Elektrivarustus

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

#### 8.7.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Peale detailplaneeringu kinnitamist koostada eraldi projekt veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks.

### 8.6. Üldised arhitektuurinõuded

Katuse kalle	0-45° . Soovitav on projekteerida planeeringualale rajatavad elamud ühtse katusekaldega
Katuseharja suund	Risti või paralleelne krundi piiriga
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärast. Kõik hooned planeeritaval alal peavad moodustama ühtse ansambli Välisviimistlusmaterjalid, värvilahendused ja katusekattematerjalid määratakse iga hoone puhul konkreetse ehitusprojektiga. Mitte kasutada välisviimistluses imiteerivaid materjale (plastik vms) ja plekki. Soovitav on vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust kõrvuti rajatavate hoonete puhul. +/-0.00 sidumine sõltub planeeritavast maapinnast ning sokli kõrgusest, mis jääb vahemikku 0,3-0,5m.

### 9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste meetmetega:

- Kontrollida juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine).
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).
- Hoonetel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.
- Hoonete läheduses tagada hea nähtavus – kasutada madalaid põõsaid.
- Soovitav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.
- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma. Paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.
- Tellida valveteenus, soovitatavalt turvafirmalt.
- Hoida välisuks lukus ka kodusviibimise ajal.
- Hoolitseda, et välisukse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud.
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid.
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega.
- Pikemaajalisel mujal viibimisel paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida. Paigaldada autonoomne signaalsüsteem ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral.
- Oluline on tagada alal korralik valgustus.



## 10. TEHNILISED NÄITAJAD

PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS	21562m <sup>2</sup>	
KAVANDATUD KRUNTIDE ARV	4	
KRUNDITUD MAA BILANSS (katastriüksuse liikide alusel)		
Elamumaa (4 katastriüksust)	20547m <sup>2</sup>	100%
PLANEERITUD SUURIM ÜKSIKELAMUTE ARV	4	
PARKIMISKOHTADE ARV		
NORMATIIVNE	12	
PLANEERITUD	12	

## 11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehituslike ning tehniliste projektide koostamisel.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt.

1. katastritoimingud kruntideks jagamiseks
2. vajalike servituutide seadmine
3. tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine
4. ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine
5. ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks
6. planeeritud tehnovõrkude ehitamine (võrguvaldaja poolt kuni liitumispunktini) ja vastavate kasutuslubade väljastamine
7. hoonete ehituslubade väljastamine
8. hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine

## 12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kolmandatele osapooltele kahjusid.

Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

Koostas: Katrin Vahter

Volitatud arhitekt 7