

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED:

- Planeerimisseadus
- Eino Korhonen OY taotlus Altkülas Ekoi (katastritunnus 43101:001:0523, sihtotstarve 100% tootmismaa, pindala 2,71 ha), Ristiku (katastritunnus 43101:001:0026, sihtotstarve 100% elumumaa, pindala 13013 m²) ja Väike-Ristiku (katastritunnus 43101:001:0405, sihtotstarve 100% maatulundusmaa, pindala 9393 m²) katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks (registreeritud 10.08.2020 nr 6-2/1703)
- Detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping nr 6-1/67-1, 13.08.2020
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 29.09.2020 korraldus nr 947 Altkülas Ekoi (katastritunnus 43101:001:0523), Ristiku (katastritunnus 43101:001:0026) ja Väike-Ristiku (katastritunnus 43101:001:0405) katastriüksuste detailplaneeringu algatamise kohta;
Lisa: lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud järgmiste seaduste ja õigusaktidega:

- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Veeseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Atmosfääriõhu kaitse seadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni seadus
- Asjaõigusseadus

- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrus nr 84 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja pindade arvestamise alused“
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 "Eluruumile esitatavad nõuded"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 "Kanaliseerimisprojekti ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus"
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“

- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS_EN 17037:2019/ A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“
- Eesti standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- Eesti standard EVS 812-7:2018 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“

- Padise vallavolikogu 25.04.2002 määrusega nr 35 kehtestatud „Padise valla üldplaneering“
- Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrus nr 16 „Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030“
- Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrus nr 11 „Lääne-Harju-valla jäätmehoolduseeskiri“
- Lääne-Harju Vallavolikogu 30.04.2018 määrus nr 9 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“
- võrgu- ja ressursivaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nendele tuginevad eritingimused

- Padise Vallavolikogu 05.08.2008 otsusega nr 217 kehtestatud Koidu kinnistu osaline detailplaneering

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Harjumaa, Lääne-Harju vald, Altküla Ekoi, Ristiku, Väike-Ristiku (43101:001:0523; 43101:001:0026; 43101:001:0405) maa-ala plaan tehovõrkudega (Rutjuur OÜ töö nr 20_039, 04.03.2020);
- Ekspertarvamus reovee kohtkäitluse võimaluste kohta Lääne-Harju vallas Altkülas Ekoi, Ristiku ja Väike-Ristiku kinnistute detailplaneeringu alal (Lemma OÜ, 2021)

2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS, PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb Harjumaal Lääne-Harju vallas Altkülas 11176 Padise - Kurkse - Harju-Risti tee, 11230 Harju-Risti - Riguldi – Võntküla tee, 5620023 Kaoste tee, 5620013 Tuipalu tee, 5620012 Töökoja tee vahelisel alal; 11176 Padise - Kurkse - Harju-Risti tee loodenaabruses.

Harju-Risti küla keskus jääb planeeringualast ca 350m kaugusel lõunaläänesuunda, lähimad tömbekeskused nagu Vasalemma alevik paikneb linnulennul ca 16 km idasuunas, Keila linn ca 25 km kirdesuunas ja Paldiski linn ca 15 km põhjasuunas

Lähim bussipeatus paikneb Harju-Risti külakeskuses, 11230 Harju-Risti - Riguldi - Võntküla tee ääres.

Detailplaneeringuala lähipiirkonnas kehtivad ega menetluses olevaid detailplaneeringud ei ole.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk, vastavus detailplaneeringu koostamise ajal kehtinud Padise valla üldplaneeringule.

Padise valla üldplaneeringu kohaselt paikneb käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala kogu ulatuses hajaastustusalal.

Vastavalt Lääne-Harju Vallavalitsuse 29.09.2020 korraldusele nr 947 on käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärk tootmishoonete, ridaelamute ja abihoonete ning vajamineva infrastruktuuri rajatiste kavandamine ja planeeringu ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktidele 1–9 ja 11–12, 17.

Planeeringuala suurus on ca 5,1 ha.

Lääne-Harju Vallavalitsuse 29.09.2020 korraldusele nr 947 Lisa p-i 2. kohaselt on detailplaneeringu ülesanne ette näha olemasolevate tootmishoonete laiendamise võimalus Ekoi katastriüksusel, kavandada peamiselt tootmises osalevate töötajate tarbeks ridaelamute ja abihoonete püstitamiseks elamumaa krundid ja määrata vastav ehitusõigus Ristiku ja Väike-Ristiku katastriüksustele ning eelnimetatud hoonete tarbeks kogu vajaminev infrastruktuur.

Käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel muutub Padise Vallavolikogu 05.08.2008 otsusega nr 217 kehtestatud Koidu kinnistu osaline detailplaneering kehtetuks.

3. LÄHTEOLUKORD.

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav ala paikneb Harjumaal Lääne-Harju vallas Altkülas 11176 Padise - Kurkse - Harju-Risti tee, 11230 Harju-Risti - Riguldi – Võntküla tee, 5620023 Kaoste tee, 5620013 Tuipalu tee, 5620012 Töökoja tee vahelisel alal; 11176 Padise - Kurkse - Harju-Risti tee loodenaabruses.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

	<i>lähiaadress</i>	<i>katastriüksuse tunnus</i>	<i>pindala</i>	<i>sihtotstarve</i>
1	Ekoi	43101:001:0523	2,71 ha (27088 m ²)	100% tootmismaa
2	Ristiku	43101:001:0026	13013 m ²	100% elamumaa
3	Väike-Ristiku	43101:001:0405	9393 m ²	100% maatulundusmaa
4	Ekoi tee	43101:001:1798	1174 m ²	100% transpordimaa

KOKKU 50688 m²

Riikliku ehitisregistri andmetel seisuga 01.07.2021 paikneb Ekoi katastriüksusel tootmishoonete kompleks (omavahel plokistatud hooned):

- 1) EHR kood 120564861 tootmishoone, ehitisealune pind 1164 m²
 - 2) EHR kood 120661613 tootmishoone, ehitisealune pind 1164 m²
 - 3) EHR kood 120780223 tootmishoone, ehitisealune pind 1151 m²
- kokku 3479 m²

ja rajatised:

- 4) EHR kood 220765299 päikeseelektrijaam
- 5) EHR kood 220864015 päikeseelektrijaam

Ekoi katastriüksusel paiknevale hoonele nr 4 – vastavalt riikliku ehitisregistri infole hoone nr 1 laiendus - (EHR kood 12078023) on 29.04.2019 väljastatud ehitusluba nr 1912271/10141 ja 02.05.2019 registreeritud ehitamise alustamise teatis nr 1911581/02958. Hoone(osa)l puudub kasutusluba.

Ristiku katastriüksusel paiknevad:

- 6) EHR kood 120611299 ridaelamu (5-boksi), ehitisealune pind 299,1m², 1 korrus
- 7) EHR kood 220612238 elektri maakaabel

Väike-Ristiku katastriüksusel hooned puuduvad.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Planeeringuala piirneb:

- kirde- ja idasuunast Koidu hoonestatud 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (43101:001:1797);
- lõunasuunast 11176 Padise - Kurkse - Harju-Risti tee 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (56201:001:1394);
- läänesuunast Tominga 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega (56201:003:1170);
- loodesuunast Suur-Koidula 100% maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusega (56201:003:0722).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs planeeringualale on 11176 Padise – Kurkse – Harju -Risti teelt nelja olemasoleva mahasõiduga.

3.5. Olemasolev tehovarustus.

Ekoi katastriüksus on hoonestatud (tootmishooned) ja rajatud erinevaid tehnorajatisi, sh puurkaev nr PRK0024542, maaküttekollektorid, päikesepaneelid, reovee immutusväljak septikuga, sademevee immutusväljak.

Ristiku katastriüksus on hoonestatud 4-boksilise ridaelamuga, mille teenindamiseks on rajatud elektrivarustus, veevarustus Ekoi katastriüksusel paikneva puurkaevu baasil ja reovee immutusväljak septikuga.

Väike-Ristiku katastriüksustel ühendused tehnovõrkudega puuduvad.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Maa-ameti kaardiserveri maainfo kaardirakenduse andmetel on seisuga 17.08.2021

- Ekoi 2,71 ha suurusest katastriüksusest (43101:001:0523) on 0,4 ha haritavat maad ja 2,31 ha õuemaad,
- Ristiku 13013 m² suurusest katastriüksusest (43101:001:0026) 4015 m² haritavat maad ja 8998 m² õuemaad,
- Väike-Ristiku 9393 m² suurune katastriüksus (43101:001:0405) on haritav maa,
- Ekoi tee 1174 m² suurusest katastriüksusest (43101:001:1798) on 358 m² haritavat maad, 429 m² õuemaad ja 387m² muud maad.

Planeeringuala on suhteliselt tasase reljeefiga, maapinna kõrgus on vahemikus abs 18.03 – 16.77.

Planeeritud ala paikneb kaitsmata põhjavee alal, st looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes puudub.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile paikneb planeeritud ala kõrge radoonisisaldusega pinnase territooriumil.

3.7. Kehtivad piirangud:

Ekoi katastriüksusel

- Ehitusseadustiku kohane 11176 Padise - Kurkse - Harju-Risti tee kaitsevöönd 30m äärmise sõiduraja servast (olemasolev tootmishoone paikneb 30m-s teekaitsevööndis, st 18 ... 18,9 m kaugusel sõidutee servast).
- Veeseaduse kohane puurkaevu nr PRK0024542 hooldusala R=10m.
- kõrgepingekaabel kaitsevööndiga 1m + 1m ja liitumiskilp
- madalpingekaabel kaitsevööndiga 1m + 1m ja liitumiskilp
- puurkaevu nr PRK0024542 hooldusala R=10m

Ekoi katastriüksusel kehtib Padise Vallavolikogu 05.08.2008 otsusega nr 217 kehtestatud Koidu kinnistu osaline detailplaneering, milles nähti ette tollasest Koidu katastriüksusest 10000m² suuruse tootmismaa krundi moodustamine ja millele määrati ehitusõigus 1-le tootmishoonele ehitisealuse pinnaga kuni 3500m², suletud brutopinnaga kuni 7000m², kuni 2 korrust, suurim lubatud kõrgus kuni 11m. Detailplaneeringu kohane krunt jäi moodustamata, praegune Ekoi katastriüksus on moodustatud maakorralduslikult.

4. PLANEERIMISLAHENDUS.

4.1. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud Ekoi, Ristiku, Väike-Ristiku ja Ekoi tee katastriüksustest ümberkruntimise teel moodustada 11 krunti:

- 3 tootismaa krunti,
- 5 elamumaa krunti,
- 3 transpordimaa krunti.

Planeeringuala bilanss:

<i>DP algatamiseelne maa- kasutuse sihtotstarve</i>	<i>pindala m²</i>	<i>%</i>	<i>Planeeritud maa sihtotstarve</i>	<i>pindala m²</i>	<i>% (ca)</i>
tootismaa (T)	2,71 ha (27088 m ²)	53,6	tootismaa	26933	53
elamumaa	13013	25,7	elamumaa	18944	37
maatulundusmaa	9393	18,6	transpordimaa	4791	10
transpordimaa	1174	2,3			
KOKKU	50668	100	KOKKU	50668	100

Maakatastriseaduse § 181. *Katastriüksuse sihtotstarbed* kohased maa sihtotstarbed on:

- **tootismaa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga T*) on tootmiseesmärgil kasutatav maa. Tootismaa on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa, sealhulgas põllu-, metsa-, jahi- ja kalamajandusehitiste maa, toodangu ladustamiseks ja transportimiseks vajalike ehitiste maa, muu tootmisotstarbel kasutatav maa;
- **elamumaa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga E*) alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamajaalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa;
- **transpordimaa** (*detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga L*) on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga.

4.3. Kruntide ehitusõigus ja piirangud.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud hoonete ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos nr 1, aadressi ettepanek *Ekoi*

- krundi pindala: 22349 m²
- maa sihtotstarve: 100% tootismaa (T)
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: TT/TL
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 11170 m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 10
- hoonete suurim lubatud korruselisus: kuni 2
- hoonete suurim lubatud brutopind: kuni 16755 m²
- hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 11 m; abs 29.0

Kitsendused:

- 11176 Padise - Kurkse - Harju-Risti **tee kaitsevööndi** ulatus 30m äärmise sõiduraja servast
- puurkaevu nr PRK0024542 hooldusala R=10m
- servituudi seadmise vajadus:
 - planeeritud **jalgteele** (koridori laius ca 1,6m) – avalik kasutus
 - olemasolevale **kõrgepingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - olemasolevale **alajaamale** võrguvaldaja kasuks
 - olemasolevale **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks
 - planeeritud **tänavavalgustusele** (koridori laius 1+1m) võrguvaldaja kasuks

Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek *Ristiku tee 1*

- krundi pindala: 4923 m²
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa
- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ER (kuni 5 boksi)
- hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 600 m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 elamu ja 1 abihoone)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2, abihoone 1
- hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9 m (27.0), abihoone kuni 5 m (23.0)

Kitsendused:

- servituudi seadmise vajadus:
 - planeeritud **jalgteele** (koridori laius 1,5 m) – avalik kasutus
 - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks

<p>- planeeritud tänavavalgustusele kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks</p>
<p>Krunt pos nr 3, aadressi ettepanek <u>Ristiku tee 5</u></p> <ul style="list-style-type: none">-krundi pindala: 3605 m²-maa sihtotstarve: 100% elamumaa-krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ER (kuni 5 boksi)-hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 600 m²-hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 elamu ja 1abihoone)-hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2, abihoone 1-hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9 m (27.0), abihoone kuni 5 m (23.0) <p>Kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u> -olemasolevale madalpingekaablile kaitsevööndi (koridori laius 1+1m) võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 4, aadressi ettepanek <u>Ristiku tee 3</u></p> <ul style="list-style-type: none">-krundi pindala: 2615 m²-maa sihtotstarve: 100% elamumaa-krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ER (kuni 5 boksi)-hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 600 m²-hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 elamu ja 1abihoone)-hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2, abihoone 1-hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9 m (27.0), abihoone kuni 5 m (23.0)
<p>Krunt pos nr 5, aadressi ettepanek <u>Ristiku tee 7</u></p> <ul style="list-style-type: none">-krundi pindala: 3195 m²-maa sihtotstarve: 100% elamumaa-krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ER (kuni 5 boksi)-hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 600 m²-hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 elamu ja 1abihoone)-hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2, abihoone 1-hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9 m (abs 27.0), abihoone kuni 5 m (23.0)
<p>Krunt pos nr 6, aadressi ettepanek <u>Ristiku tee 9</u></p> <ul style="list-style-type: none">-krundi pindala: 4606 m²-maa sihtotstarve: 100% elamumaa-krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: ER (kuni 5 boksi)-hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 600 m²-hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 elamu ja 1 abihoone)-hoonete suurim lubatud korruselisus: elamu kuni 2, abihoone 1-hoonete suurim lubatud kõrgus: elamu kuni 9 m (abs 27.0), abihoone kuni 5 m (23.0)
<p>Krunt pos nr 7, aadressi ettepanek <u>Ristiku tee 11</u></p> <ul style="list-style-type: none">-krundi pindala: 1185 m²-maa sihtotstarve: 100% tootmismaa-krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: OV-hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: kuni 60 m²-hoonete suurim lubatud arv: 1-hoonete suurim lubatud korruselisus: 1-hoonete suurim lubatud kõrgus: kuni 5 m <p>Kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ puurkaevu hooldusala R=10m
<p>Krunt pos nr 8, aadressi ettepanek <u>Ristiku tee 4</u></p> <ul style="list-style-type: none">-krundi pindala: 3399 m²-maa sihtotstarve: 100% tootmismaa-krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: OK/OE <p><i>Hoonete ehitusõigust ei ole määratud.</i></p>
<p>Krunt pos nr 9, aadressi ettepanek <u>Ristiku tee L2</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 1621 m²- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT <p>Piirangud:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ juurdepääsutee - avalikkusele ligipääsetav eratee

<p>➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- planeeritud veetorule kaitsevööndi (koriori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;- planeeritud reoveekanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koriori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;- planeeritud madalpingekaablile kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;- planeeritud tänavavalgustusele kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 10, aadressi ettepanek <u>Ristiku tee L2</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 2515 m²- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT <p>Kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ 11176 Padise - Kurkse - Harju-Risti tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast➤ juurdepääsutee - avalikkusele ligipääsetav eratee➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u>- olemasolevale kõrgepingekaablile kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
<p>Krunt pos nr 11, aadressi ettepanek <u>Ristiku tee L3</u></p> <ul style="list-style-type: none">- krundi pindala: 655 m²- maa sihtotstarve: 100% transpordimaa (L)- krundi kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu järgi: LT <p>Kitsendused:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ juurdepääsutee - avalikkusele ligipääsetav eratee➤ <u>servituudi seadmise vajadus:</u>- planeeritud veetorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;- planeeritud kanalisatsioonitorule kaitsevööndi (koridori laius 2+2m) võrguvaldaja kasuks;- planeeritud tänavavalgustusele kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;

Detailplaneeringu alusel on kasutamise sihtotstarbed järgmised (alus: Siseministerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“):

TT - tootmishoone maa (võimaliku kahjuliku välismõjuta (häiringuteta) tootmis- ja tööstushoone ning tootmis- ja tööstusrajatise, põllumajandusliku tootmishoone ja -rajatise maa)

TL - laohoone maa (hoidla ja laohoone ning ilma külastajatele kavandatud ruumiprogrammita hulgikaubandus-hoonemaa, laoplatsi maa)

ER – ridaelamu maa ridaelamu, vaipelamu ja muu arhitektuurselt ja ehitustehniliselt seotud elamu maa

OV - vee tootmise ja jaotamise ehitise maa

OK - kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa

OE - elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa

LT – tee ja tänava maa (tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ette nähtud ala ja tee ohutus- signalisatsiooni, turva, side ja valgustus või energiarajatiste maad; tänava, ohutussignalisatsiooni, turva, side, valgustus või energiarajatiste maad)

Käesolevas detailplaneeringus määratud hoonete ehitisealune pind on vastavalt majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19 Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

1) vihmaveesüsteemi;

2) päikesekaitsevarjestust;

3) terrassi;

4) kaldteed ning treppi;

5) valguskasti;

6) vundamendi taldmikki;

7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;

8) liikuvat või alla kahe ruutmeetri horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;

9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;

10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonestusalade ja hoonete paiknemise määramisel arvestatud väljakujunenud olukorraga, kinnistute omanike soovidega, hoonestuse sobivusega asumiruumi, ilmakaartega, normatiivsete tuleohutuskujadega jms.

Olemasolev tootmishoone (planeeritud krundil pos nr 1) paikneb 11176 Padise - Kurkse - Harju-Risti tee 30m-s kaitsevööndis, 18 ... 18,9 m kaugusel sõidutee servast. Krundi pos nr 1 hoonestusala on kavandatud olemasoleva hoonestuse laiendamiseks idasuunas. 11176 Padise - Kurkse - Harju-Risti tee poolne hoonestusala piir on määratud olemasoleva hoonestuse tee poolse fassaadi ehitusjoone pikendusena.

Kavandatud elamukruntide hoonestusalade paiknemine vt põhijoonis. Korrastatud tervikliku asumiruumi tekkimise eesmärgil on uute elu- ja abihoonete põhimahud ette nähtud paigutada paralleelselt kavandatud juurdepääsuteega.

Planeeritud kruntide ehitusõiguse hulka on arvestatud kõik hooned, kaasa arvatud kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga kuni 5 m kõrgused hooned.

4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.

Kavandatud **tootmishoonete** arhitektuur eeldab antud piirkonnas asjalikkust ja soliidust, kuid vältimaks üksluisust, tuleb miljöle kasuks vaoshoitud mängulisus ning uudsete arhitektuuri- ja ehitusvõtete kasutamine nt aknarütmides, fassaadiliigendustes, viimistlusmaterjalide kombineerimisel jms. Uued tootmishooned (olemasoleva laiendus) kavandada arhitektuuriselt sobivatena olemasolevatega. Tootmishoonete lubatud katusekalde vahemik on 0° - 30°.

Krundil pos nr 1 püstitatava(te) hoone(te) välisviimistlusmaterjalina kasutada tootmis/ärihoonetele iseloomulikke (nt metall, kivi, betoon, krohv, klaas või nende kombinatsioone) sobivaid fassaadimaterjale. Vältida tuleb liiga kirevaid fassaadide kujundusi, sh intensiivseid värvitoone, vältida plastik-katteid.

Püstitatavad **ridaelamud** ja nende abihooned kujundada hea maitsega. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljö. Olemasoleva ehitatud keskkonna „värskendamiseks“ kasutada hoonete (ridaelamud ja abihooned) komponeerimisel kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Krundile kavandatav abihooned ja väikevormid peavad arhitektuuriselt sobima elamuga.

Eluhoonel on lubatud viil-, kelp- või pultkatuse, katusekalle elamul vahemikus 20° - 30° ning abihoonetel ka 0 - 20°. Väiksemad hooned võivad olla väiksema katusekaldega, kuid ühel hoonel ei tohiks kasutada rohkem kui kahte erinevat katuse kallet.

Välisviimistluses kasutada naturaalseid materjale, nt tellis või silikaatkivi, paekivi, betoon, krohv, puit jms või nende sobivaid kombinatsioone.

Välisviimistluses on keelatud kasutada profiilplekki, plastikut ning puitu imiteerivaid materjale. Lubatud ei ole ümarpalk viimistlusega fassaadid.

Hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid looduslikke värvitoone. Värvide valikul vältida intensiivseid, kirkaid värvitoone.

Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast.

Hoone(te) eskiislahendus koos tehnoloogilise kirjelduse ja asendiplaani lahendusega kooskõlastada Lääne-Harju vallaarhitektiga.

4.5.1. Piirded.

Käesolevas detailplaneeringus on krundi **pos nr 1** piirile lubatud püstitada piirdeaed (va läänekaare piirile), kõrgusega kuni 2,0m. Läänepiiri piire on ette nähtud piirist ca 1,7m kaugusele, et tagada vaba ala jalgteele. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine v.a piirded, mis on vajalikud müra-tõkke eesmärgil või põhjendatud juhul **vajalikud tööstusterritooriumi piiramiseks**.

Planeeritud **elamukruntide** pos nr 2 ... pos nr 6 välisperimeetri lääne- ja põhjakaare piirile on lubatud kuni kõrguse 1,5 m piirde rajamine vajadusel lubatud. Piire peab olema üldjuhul läbipaistev, hoonete arhitektuuriga sobiv, nt puitlipp-piire, terasvõrk või -paneelpiire metallpostidel jms; lubatud on erinevatest materjalidest kombineeritud piirded. Terasvõrk või -paneel piire rajada põhimõttel, et see peituks dekoratiivhekki. Piirete paiknemine ja täpsem kujundus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus, eskiislahendus kooskõlastada omavalitsuse arhitektiga.

Elamukruntide omavahelistele piiridel piirdeaia püstitamine ei ole lubatud. Soovi ja vajaduse korral rajada elamukruntidele privaatsuse loomiseks tihedaid dekoratiivhekke või vabakujulisi puude ja põõsaste gruppe.

4.6. Teed, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Käesolevas detailplaneeringus on krundile pos nr 1 autotranspordi juurdepääs kavandatud 11176 Padise - Kurkse - Harju-Risti teel km 14,530. **Juurdepääsud (ristumiskohad riigiteega) km 14,472 ja km 14,438 on ette nähtud likvideerida.** Tootmisobjekti (krunt pos nr 1) teenindab päevas 5...10 veokit.

Keelatud on 20m² ja alla 5m kõrgete ehitiste, püstitamine teekaitsevööndisse. Parkimist 11176 Padise - Kurkse - Harju-Risti tee ääres ei ole lubatud.

Käesoleva detailplaneeringuala sisese liiklusruumi planeerimisel on lähtutud Eesti standardist 843:2016 „Linnatänavad“.

Elamukruntide teenindamiseks on ette nähtud tootmisobjekti teenindava tee pikendamine (juurdepääsutee, nime ettepanek *Ristiku tee*). Kavandatud teelõik rajada laiusega 4,0 m ... 4,5 m, kõvakattega.

Detailplaneeringuala siseteed on kavandatud Ehitusseadustiku § 92 (8) kohaselt **avalikkusele ligipääsetava erateena** (tee, mis on tee omaniku poolt määratud avalikkusele suunatud funktsiooniga ja mis ei ole riigitee või kohalik tee).

Tee ehitus projekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustiku § 24 lg 2 p 2).

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus Ehitusseadustiku § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Parkimine on ette nähtud omal krundil. Üldkasutatavaid parklaid ei ole kavandatud. Planeeritud hoonestatavate kruntide parkimiskohtade arvutamisel on lähtutud Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelis 9.1 Eesti linnade ehitiste (*Linnakeskus klass II – IV; tööstusettevõtte ja ladu*) parkimismormatiivid ja tabelis 9.2 *Elamute parkimismormatiiv (uus väikeelamute ala)*.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Pos nr	Ehituse otstarve / brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv normatiiv 1/250	Planeeritud parkimiskohtade arv
1	Tootmishoone / 16765 m ²	67	30
2	Ridaelamu 5 boksi	10	10
3	Ridaelamu 5 boksi	10	10
4	Ridaelamu 5 boksi	10	10
5	Ridaelamu 5 boksi	10	10
6	Ridaelamu 5 boksi	10	10
	KOKKU	117	80

Krundi pos nr 1 parkimiskohtade reaalne vajadus on max 30 kohta.

Detailplaneeringu põhijoonisel märgitud juurdepääsud kruntidele ja platside ja parkimiskohtade paiknemine täpsustada ehitusprojektides. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

4.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Lääne-Harju Vallavalitsuse 29.09.2020 korralduse nr 947 Lisa „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“ p-i 5.3 Haljastus ja heakord alapunkti 5.3.2 kohaselt tuleb vähemalt 20% krundi pindalast haljastada, millest 50% peab olema kõrghaljastus.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud planeeritud elamukruntide pos nr 2, pos nr 3, pos nr 4, pos nr 5 ja pos nr 6 haljaspindade rajamine terviklahendusena. Elamuala haljastuse osakaal peab olema vähemalt 50% elamukruntide kogupindalast. Kuna käesoleval ajal on ala kõrghaljastuseta, siis on käesolevas detailplaneeringus esitatud nõue kõrghaljastuse rajamiseks.

Haljastuse rajamisel arvestada pinnase iseärasustega ja kasutada seal looduslikult sobivaid liike, millised ümbruskonnas juba kasvavad. **Täpne haljastuse lahendus, sh puittaimestikuga liigiline koosseis ja krundi heakorra osa tuleb lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.**

Teed ja parkimisalad peavad olema tolmuvaba kattega (nt asfaltkate, tänavakivi, graniitkillustik jms).

Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakord, milleks anda täpsemad nõuded ehitusprojektis. Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus.

Jäätmed.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Igal krundil peab olema lahendatud olme- ja tootmisprügi konteinerite asukoht, soovituslikult hoone mahus või eraldi rajatisena. Prügi konteinerite asukoht kavandada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Rakendada jäätmete sorteeritud kogumist omal krundil. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

4.8. Vertikaalplaneerimine.

Kruntide vertikaalplaneerimine tuleb teostada viisil, mis võimaldab sademevee kogumist ja esmast puhastamist ja immutamist oma krundi piires.

Kruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida vihma- ja pinnasevee juhtimist naaberkinnistutele. Konkreetseid vertikaalplaneerimise detaillahendused esitada hoone(te) ja teede ning platside ehitusprojektides.

Ehitusprojekti tuleb vertikaalplaneerimine lahendada viisil, mis võimaldab sademevee kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt. Täpne lahendus anda ehitusprojekti.

4.9. Tuleohutusabinõud.

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“, siseministri 18.08.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, „Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ ja EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest. Planeeringuala iga konkreetse hoone tulehuklass TP3, TP2 või TP1 määrata selle ehitusprojekti vastavalt hoone suurusele, kasutusotstarbele, tehnoloogiale, kehtivale seadusandlusele, normdokumentidele jms.

Hooned on lubatud püstitada ainult detailplaneeringu põhijoonisel märgitud hoonestusala piiresse.

Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele. Juhul kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendada hoone(te) ehitusprojekti(de)s.

Hoonete sisesed tuletõrjevõrste lahendused ja kustutusvee hulga arvutused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja –tehnikale. Päästetehnikaga juurdepääsu võimalusi, päästetehnika üldised andmed on kajastatud standardis EVS 812-7:2008/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Päästetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

Hoonete ehitusprojekti tuleb täiendavalt kooskõlastada Päästametiga.

Vt ka seletuskiri p 5.1.2. Tuletõrje veevarustus.

4.10. Nõuded ehitusprojektide koostamiseks:

Ehitusprojekt koostamisel arvestada asjakohaste järgmiste seaduste ja normdokumentidega, muu hulgas:

- Ehitusseadustik
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile"
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 01.07.2015 määrus nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“,
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 "Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused"
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Majandus ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“
- Eesti standard EVS 932:2017 „Ehitusprojekt“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue hoonete ehitusprojektide koostamiseks teostada **radooniriski uuring**. Projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid ning maapinnas radoonitasemete määramise ning radooniohtlikkuse

hinnangu nõudeid ja soovitusi. *Soovitav projekteerida/kasutada vundamendialust tuulutussüsteemi tagamaks ra- dooni väljapääsu hoone alt. Eluhoone peab olema ehitatud hea kvaliteediga. Vajalik on kõikide läbiviikude (postide, kommunikatsioonide) hermetiseerimine, hoone hea ventilatsioon jms.*

- Ehitusprojekt koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Hoone ehitusprojektis anda täpsed fassaadide lahendused.
- Hoone ehitusprojektis esitada krundipiirete täpne lahendus.
- Hoonete **eskiislahendused** koos asendiplaani ja haljastuskavaga kooskõlastada kohaliku omavalitsusega.

- Hoone(te) soojavarustuse lahendus esitada hoonete ehitusprojektides. Hoonete konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel tuleb lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

- Eesti standarditega EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
- EVS 812-7:2008/AC:2016 "Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus"
- Hoone(te) ehitusprojekti(de)s täpsustada tulekustutusvee mahuti asukoht, vajalik veemahutavaus ja mahuteid varustavate veetorude täpne asukoht.
Hoone sisemise tulekustutusvee vooluhulk arvutada eelprojektis (vajadusel).
Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästeameti Põhja Päästeskusega.
- Krundi vertikaalplaneering, teede ning platside katendid ja haljastusprojekt, millega lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis, koostada ja esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.
- Tehnorajatiste, mis jäävad hoonete alla, ümberehitus või likvideerimine käsitleda vastava hoone ehitusprojektis.

5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.

5.1. Veevarustus.

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrusega nr 16 kinnitatud „Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030“

Planeeritud tootmismaa krundi pos nr 1 veevarustus on olemasoleva puurkaevu nr PRK0024542 baasil. Käesolevas detailplaneeringus välja kujunenud olukorra muutmist ei ole ette nähtud.

Täiendavalt on ette nähtud rajada planeeringuala kirdenurka teine puurkaev, mis hakkaks varustama joogiveega ridaelamuid. Eesmärk on elamuala veevarustus ja reoveekäitlus eraldada tootmisalast. Planeeritud elamukruntide arvutuslik vajalik vooluhulk on ca 7,5 m³/ööpäevas.

Planeeritud elamumaa kruntide pos nr 2, pos nr 3, pos nr 4, pos nr 5 ja pos nr 6 veevarustus on ette nähtud krundile pos nr 7 planeeritud puurkaevu baasil. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamumaa kruntide veega varustamiseks on ette nähtud ühise veevarustuse torustiku rajamine piki planeeritud Ristiku teed. Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud liitumispunkt ühise veevarustusega 0,5m - 1m kaugusele krundi piirist avalikult kasutatavale transpordimaale.

Ühise veevarustuse rajamiseks koostada vastav ehitusprojekt ja taotleda kohalikult omavalitsuselt ehitusluba.

Iga krundi veevajaduse lahendus täpsustada järgmises projekteerimisstaadiumis.

5.2. Väline tuletõrjerveevarustus.

Planeeritud äri/tootmishooned krundil pos nr 1 vajavad väliskustutusvett 20 l/s 3 tunni jooksul. 20 l/s nõuab kolmeks tunniks veemahtu 20 x 3600 x 3 = 216 000 l = 216 m³. Sellise veehulga tagamiseks on krundil pos nr 1 olema veemahutid kogumahutavusega 240 m³.

Krundil pos nr 1 täpne tulekustutusvee vajalik vooluhulk ja selle tagamise lahendus täpsustada järgmises projekteerimisstaadiumis, st hoone(te) ehitusprojekti(de)s. Vajadusel rajada omale krundile lisa-tulekustutusvee mahuti.

Hoonestatavate elamukruntide arvutuslik normatiivne välistulekustutusvee vooluhulk on ca 10,0 l/s 3 tunni vältel. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud krundile pos nr 8 elamute grupi tulekustutus-veemahutid vaja mineva mahutavusega 108m³.

Tuletõrjevesi peab vastama siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti standardi EVS 812-6:2012+A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele.

5.3. Reoveekanaliseerimine.

Käesoleva detailplaneeringu reovee käitlemise lahenduse aluseks on Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrusega nr 16 kinnitatud „Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arendamise kava aastateks 2019-2030“.

Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanaliseerimise arengukava kohaselt ei asu Altküla reoveekogumisalal ega ühisveevärgi ja -kanaliseerimise piirkonnas. Lähiaastatel ei ole kavandatud piirkonda uut reoveekogumisala moodustada, olemasolevat laiendada või Altkülas valla ÜVK süsteemiga liitumist võimaldada.

Reovee kogumise mahutite baasil ei ole otstarbekas pikaajalist/alalist reoveekäitlust planeerida (lekkekindlaid mahuteid ei saa ka juriidiliselt käsitleda ühiskanaliseerimisega või ka reoveepuhastusega võrdväärse lahendusena), kuna lähipiirkonnas puudub puhastamisvõimalus.

Vastavalt Lääne-Harju valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskirjale on kogu valla haldusterritooriumil lubatud immutada ainult bioloogiliselt puhastatud reovett.

Väljaspool määratud reoveekogumisalasid reguleerib omapuhastite kasutamise tingimusi eeskätt **Veeseadus** ja selle alusel koostatud alamaktid. Reoveesüsteemi projekteerimisel arvestada Veeseaduses ja keskkonnaministri 08.11.2019 määramises nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ sätestatud nõuetega. Nimetatud määramise § 8 märgib, et kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitsitud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist. Heitvett võib immutada pinnasesse puurkaevust vähemalt 60 m kaugusel.

Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud krundile pos nr 8 rajada reoveepuhasti (biopuhasti) koormusega kuni 10 m³/d ridaelamutes tekkiva reovee puhastamiseks. Puhasti hüdraulilise koormuse arvutamisel arvestada, et drenaaži- ja sademevett ei juhita reoveekanaliseerimistorustikku.

Omapuhasti ja imbsüsteemide paigaldus peab toimuma vastavalt tootja paigaldusjuhendile. Kui tootja ei ole ettenäinud teisiti, siis imbsüsteemi kaugus näiteks teest või krundi piirist ja hoonetest on vähemalt 5 meetrit, kaugus puudest min 3 m.

Heitvee immutussügavus peab olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Vajadusel saab immutusväljaku pinnasfiltri tõsta kõrgemale ja rajada nn immutuspeenra.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamukruntide reoveekanaliseerimise ära juhtimiseks on ette nähtud torustiku rajamine piki planeeritud *Ristiku* teed. Igale hoonestatavale krundile on ette nähtud liitumispunkt ühise kanaliseerimisega 0,5 m – 1,0 m kaugusele krundi piirist avalikult kasutatavale transpordimaale.

Reoveekanaliseerimise rajamiseks koostada vastav ehitusprojekt ja taotleda kohalikul omavalitsusel ehitusluba.

Krundil pos nr 1 on olemasolev septikuga reovee immutusala. Käesolevas detailplaneeringus on nimetatud reoveesüsteemi ette nähtud rekonstrueerida, et see vastaks keskkonnaministri 08.11.2019 määramise nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ nõuetele; koostada vastav rekonstrueerimisprojekt.

5.4. Sademevee- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Piirkonna kanaliseerimine on lahkvoolne, st et vihma- ja pinnavee juhtimine olmekanaliseerimisele on keelatud.

Keskonnakaitse printsiip näeb ette sademevee vooluhulkade vähendamise nimel sademevee kastmisveena kasutamise eelistamist ning esmasena saaste vältimist või ennetamist või saaste kõrvaldamist tekkekohas. Veeseaduse (vastu võetud 30.01.2019) § 28 alusel lähtutakse saasteainete pinnavette juhtimise reguleerimisel kombineeritud lähenemisviisist, mille kohaselt saasteainete pinnavette juhtimist välditakse või piiratakse nende tekkekohas keskkonnanõuete, sealhulgas parima keskkonnapraktika, parima võimaliku tehnika ja parimate olemasolevate meetodite rakendamise, keskkonna kvaliteedi piirväärtuste ning heite piirväärtuste kehtestamise ja rakendamise teel.

Käesoleva detailplaneeringu alal sademevee eelvool kraavi või torustiku näol puudub.

Sademevesi on ette nähtud immutatada pinnasesse omal krundil.

Kuna detailplaneeringu koostamise ajal ei ole teada täpsed hoonestuse ja kõvakattega pindade suurused ja asukohad, siis konkreetne lahendus (vajadusel drenaaž/sademevee puhasti tüüp ja asukoht) ja suubumise täpsed asukohad esitada kruntide hoonestamise ehitusprojekti.

Alternatiivlahendusena kaaluda sademevee kogumist ja kasutamist olmes ja/või immutamist omal krundil (võimalusel vertikaalplaneerimisega suunata võimalusel osaliselt sajuveed teede ja platside servadesse haljasaladele, kust need imenduvad pinnasesse).

Riigitee servadesse sademevee juhtimine on keelatud, kuna see halvendab riigitee muldkeha niiskusežii.

5.5. Elektrivarustus.

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ 27.07.2020 tehnilised tingimused nr 353905.

Toomisobjekti esialgne liitumispunkti peakaitsme suuruse vajadus on 350A, perspektiivne vajadus 510A.

Vastavalt nimetatud tehnilistele tingimustele on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud planeeritud kruntidele pos nr 2, pos nr 4, pos nr 5, pos nr 6, pos nr 7 ja pos nr 8 elektrivarustuse rajamiseks maakaabelliinid Krahti alajaamast (paikneb Ekoi kinnistul, krundil pos nr 1) eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV (pikkus 2 x 380 m).

Planeeritud elamukruntide elektriga varustamiseks on ette nähtud paigaldada hoonestatavate kruntide piiridele transpordimaale liitumiskilbid ja jaotuskilbid, soovitatavalt mitmekohalistena. Iga elamukrundi liitumispunkti peakaitsme suurus 80A. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Ehitusprojektide koostamiseks taotleda OÜ-lt Elektrilevi täpsustavad tehnilised tingimused.

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

Ekoi kinnistul ja Ristiku kinnistul on olemasolevad liitumised elektrivarustusega, mis on ette nähtud säilitada vastavalt planeeritud krundi pos nr 1 ja pos nr 3 elektrivarustuse tarbeks.

5.6. Tänavavalgustus.

Planeeringualal tänavavalgustus puudub. Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud tänavavalgustus planeeritud jalgteel valgustamiseks ja krundile pos nr 9. Konkreetne tänavavalgustuse lahendus anda vastavas ehitusprojektiis.

5.7. Sidevarustus.

Iga hoonestatava krundi sidevarustus lahendada järgmises projekteerimisstaadiumis.

5.8. Soojavarustus.

Olemasoleva tootmishoone küte on maasoojuspumba baasil.

6. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL.

Käesoleval ajal tegutseb Ekoi katastriüksusel ettevõtte, kus komplekteeritakse tarnitavatest veetavatest põhiliselt plast- ja metalldetailidest erinevaid elektriseadmeid (valgustid, erinevad siinivalgustite adapterühendused jms).

Tootmisobjekt ja selle laiendamine eeldatavalt ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktides kehtestatud nõudeid.

Õigusaktidega kooskõlas toimuva tegevuse korral ei põhjusta detailplaneeringus kavandatu piirkonna looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiumbruses ei paikne Natura 2000 võrgustiku alasid ega esine Looduskaitseaduse § 4 lg 1 mõistes kaitstavaid loodusobjekte, mida planeeringus kavandatav tegevus võib mõjutada.

Planeeritud alal toimuvaid tegevusi tuleb kavandada selliselt, et need ei kahjusta inimese tervist, heaolu, vara.

Detailplaneeringus kavandatud tegevustega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vähest valgusreostust tekib valgustusest. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejaid maanteel ega lähipiirkonna elanikke.

Mõningast vibratsiooni võib esineda ehitustegevuse käigus ja hooneid teenindavast transpordist.

Planeeringualal kavandatud tegevus ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel järgitakse kehtestatud nõudeid.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevust, mis kuuluks **Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse** § 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu.

Planeeringus haaratud territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette näha.

Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Samuti ei avalda detailplaneeringus kavandatud tegevus olulist negatiivset mõju tegevuse ala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustele, sest otseselt ümbruskonna keskkonnaningimusi ei kahjustata. Eelnevast lähtudes sobib kavandatud tegevus lähiümbrusesse ilma, et piirkonnale või planeeritud katastriüksusele olulisi kahjulikke mõjusid kaasneks.

Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringus kavandatud tegevus ei põhjusta loodusvarade taastamisvõime ega looduskeskkonna vastupanuvõime ületamist, sest planeeringuala ja lähiala on juba inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud (muudetud) keskkond. Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tegevuste tulemusena suureneb piirkonnas inimtegevuse mõju.

Alale ei ole lubatud keskkonda reostavat ettevõtlust. Alale võib kavandada ainult sellist tegevust, mis ei tõsta oluliselt ümbruskonna müra- ja õhusaastet ning vastab kehtestatud keskkonnanõuetele.

Planeeringualal on lubatud tootmisteggevused, mis arvestavad keskkonnakaitse piirangutega ning millega kavandamisel ei kaasne keskkonnamõju hindamise nõuet.

Kui planeeringualal kavandatakse „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanajutimissüsteemi seaduse“ § 6 lg 2 nimetatud tegevust, siis tuleb kinnistu omanikul omavalitsusele esitada põhjendused eeldatava keskkonnamõju olulisuse kohta, mille alusel saab omavalitsus analüüsida keskkonnamõjude ulatust ning otsustada keskkonnamõju hindamise vajalikkuse üle.

Kui kavandatud tegevus ei kuulu § 6 lg lõikes 1 nimetatute hulka, peab otsustaja andma eelhinnangu selle kohta, kas tegevusel on oluline keskkonnamõju.

Koostatavas detailplaneeringus seatakse tingimus, et iga tootmisobjekti kavandamisel tuleb omavalitsusele esitada hoone eskiisprojekt koos kavandatava tehnoloogia kirjeldusega ja hinnanguga tootmisteggevusest tulenevate võimalike keskkonnanahäiringute kohta, et omavalitsusel oleks võimalik otsustada keskkonnamõjude hindamise vajadus.

Tootmis- või äritegevusega ei tohi kaasneda olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole üldjuhul kavandatud tegevusi, mis nõuavad keskkonnanõusid.

Ala välisvalgustuse negatiivset mõju vähendada valgustuse suunamisega selliselt, et see ei häiriks liiklejad maanteel ega lähipiirkonna elanikke.

Hoonete kütmine on ette nähtud erinevate alternatiivkütete baasil (elektriküte, maa- või õhksoojuspumbad, päikesepaneelid jms või erinevate küttevariantide kombinatsioonina).

Käesolevas detailplaneeringus seatakse tingimus arvestada enne kruntidele ehitusloa taotlemist järgmiste keskkonnanõude võimaliku taotlemise nõudega:

- **välisõhu saasteluba.** Atmosfääriõhu kaitse seadus (15.06.2016), mis sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on välisõhu saasteluba ja erisaasteluba nõutav.
- **jäätmeluba.** Tegevused, milleks on vajalik jäätmeluba, on sätestatud Jäätmeseaduse § 75 lõikes 2.
- **veeluba.** Veeseaduse § 187 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema veeloa.

Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

- Vajadusel tuleb tagada veeseaduse alusel veeloa olemasolu heitvee (sh sademevee) juhtimiseks suublasse.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjas toodud nõuetega. Jäätmete regulaarne äravedu tuleb organiseerida jäätmeluba omava firma poolt. Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 10 m³, tuleb ehitise-kasutusloa taotlusele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta. Liigiti kogutud sobilikud ehitusjäätmed võib taaskasutada kohapeal kinnistute heakorrastamisel või täitmisel, järgides õigusaktidest tulenevaid nõudeid. Näiteks võib kasutada kohapeal saastumata pinnast või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms). Värvimata või muul moel keemiliselt töötlemata puitmaterjali võib kasutada kohapeal ehitusmaterjalina või küttematerjalina või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

7. PLANEERINGU REALISEERIMISE KAVA JA VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringus kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) katastriüksuste moodustamine vastavalt käesolevas detailplaneeringus kehtestatud maakasutuse otstarbele;

2) detailplaneeringus määratud servituudilepingute sõlmimine;

3) vastavalt omavalitsuse ja detailplaneeringust huvitatud isikute kokkuleppele on käesoleva detailplaneeringu realiseerimine kavandatud kolmes etapis.

Kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel:

1.etapp: krunt pos nr 1 tootmishoone laiendus (vajalik taristu on olemas); krundil pos nr 1 hoonestuse rajamine on lubatud etappidena.

Juurdepääsud (ristumiskohad riigiteega) km 14,472 ja km 14,438 tuleb likvideerida enne mistahes hoonele ehitusloa väljastamist.

2.etapp: tehnovõrkude, sh puurkaevu, veevarustuse ja kanalisatsiooni torustike, tulekustutusvee mahuti, elektrivarustuse, tänavavalgustuse, biopuhasti (lubatud etappidena vastavalt liituvatele elamutele – lahendada ehitusprojektides) ja kruntidele pos nr 9 ja pos nr 11 tee projekteerimine ning ehitamine; teele ja tehnovõrkudele taotletakse kasutusloa. Krundi pos nr 3 oleva ridaelamu veevarustuse ja kanalisatsioonilahenduse projekteerimine ja ehitamine ning kasutuslubade taotlemine.

3 etapp: kruntidele pos nr 2, pos nr 4, pos nr 5 ja pos nr 6 ridaelamute projekteerimine ja ehitamine koos vajamineva tehnilise taristuga ning kasutuslubade taotlemine.

Transpordiameti nõuded detailplaneeringu realiseerimiseks:

1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha kavandamise või likvideerimise puhul tuleb taotleda Ehitusseadustiku § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded.

2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi Ehitusseadustiku § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis tuleb kaasata Transpordiametit menetlusse.

Juhul, kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud kinnistu igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms).