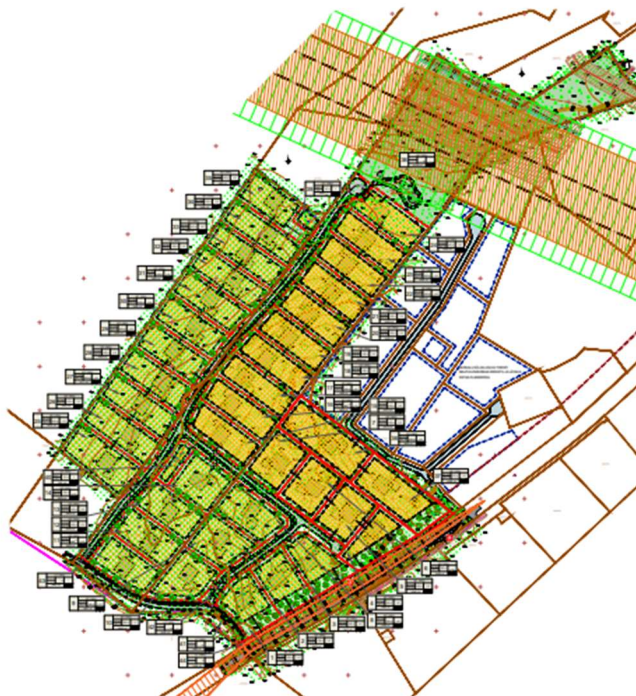


**Harjumaa, Lääne-Harju vald, Kersalu küla
KROONIPÕLLU, PÕLLU, LEPIKU ROHUMAA 1,
KRUUSAAUGU ROHUMAA 7 MAAÜKSUSTE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**



**PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:**

Lääne-Harju Vallavalitsus, registrikood 77000200
postiaadress: Rae 38, 76806, Paldiski linn, Harju maakond
kontaktsik: Erki Ruben, tel: 679 0607
e-post: erki.ruben@laaneharju.ee

HUVITATUD ISIKUD:

Vangelis Vara OÜ, registrikood 10889428
Sihi tn 89, Tallinn 11621
kontakt: Olev Rei, tel: 501 5449; e-post: olev.rei@mail.ee
Katri Kattel ja Siret Seeder
Andrus Kattel
Urmo Piigli

PLANEERINGU KOOSTAJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT:

Ive Pungar
Keia Kuus, e-post keia@opt.ee

PROJEKTIJUHT:

Arno Anton
+372 56 983 389
e-post: arno@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK	4
2.1. Vastavus Keila valla üldplaneeringule	4
2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs	5
2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	5
2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	5
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	5
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	6
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	6
3.5. Olemasolev tehovarustus	6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	6
3.7. Kehtivad piirangud	6
4. PLANEERINGU ETTEPANEK	7
4.1. Krundijaotus ja hoonestusala määramine	7
4.2. Krundi ehitusõigus	7
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	8
4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded	9
4.5. Avalik ruum	9
4.6. Piirded	9
4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	9
4.8. Nähtavuskolmnurgad	10
4.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
4.10. Tuleohutusnõuded	11
4.11. Servituutide seadmise vajadus	11
4.12. Tehnovõrkude lahendus	12
4.12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	12
4.12.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	13
4.12.3. Elektrivarustus	13
4.12.4. Tänavavalgustus	14
4.12.5. Sidevarustus	14
4.12.6. Soojavarustus	14
4.13. Jäätmete prognoos ja käitlemine	15
4.14. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	15
4.15. Planeeringuala tehnilised näitajad	15
5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	15
5.1. Eessõna	15
5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiolukordade esinemise võimalikkus	16
5.3. Müra ja vibratsioon	16
5.4. Radooniriski vähendamise võimalused	17
5.5. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	17
6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS	17
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	18
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	19

II JOONISED

AS-01	Situatsiooniskeem	M 1:10 000
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M 1:~
AS-03	Tugiplaani	M 1:2000
AS-04	Põhijoonis	M 1:2000

III LISAD

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas Osaühing KAROTAMMED, 07.11.2022, töö nr G2210-058;
- ViaVelo Inseneribüroo OÜ koostatud 2023. a Kroonipõllu, Põllu, Lepiku rohumaa 1 ja Lepiku rohumaa 7 maaüksuste detailplaneeringu liiklushinnang.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

- Planeerimisseadus;
- Lääne-Harju vallavalitsuse 16.08.2022 korraldus nr 860 Detailplaneeringu algatamine;
- koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering, algatatud 25.09.2018 Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 117;
- Keila valla üldplaneering, kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005;
- Lääne-Harju Vallavolikogu 27.12.2018 määrus nr 41 „Lääne-Harju valla heakorraeeskiri”;
- Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrus nr 11 „Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri”;
- Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrus nr 16 „Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019 – 2030”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- katastriüksuse plaan;
- Transpordiameti 20.09.2022 kiri nr 7.2-2/22/19229-2 „Seisukohtade väljastamine Kroonipõllu, Põllu, Lepiku rohumaa 1, Kruusaaugu rohumaa 7 detailplaneeringu koostamiseks”;
- Lääne-Harju Vallavolikogu poolt 31. august 2020 otsuse nr 60 alusel algatatud „Keila-Paldiski 330/110 kV trassikoridori detailplaneering”;
- muud õigusaktid ja projekteerimisnormid.

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

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistute elamumaa kruntideks jagamine, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja menetluses olevate detailplaneeringutega ning lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

2.1. Vastavus Keila valla üldplaneeringule

Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneeringu põhijoonise põhjal asub planeeringuala tiheasustuses väikeelamumaa juhtotstarbega alal.

Joonis 1. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu põhijoonisest.



Antud detailplaneeringus on arvestatud Keila valla üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtotstarbega.

2.2. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Lääne-Harju vallas Kersalu külas kõrvalmaantee 11199 Põllküla-Madise tee (Madise tee) vahetus läheduses jäädes 1,3 km kaugusele põhimaanteest 8 Tallinn-Paldiski tee (Tallinna maantee).

Detailplaneeringuala piirneb maatulundusmaa ja elamumaa sihtotstarbega kinnistutega. Planeeringualast itta jääb kehtestatud „Kersalu külas asuva Toropi maatulundusmaa kinnistu ja lähiala detailplaneering”, millega anti ehitusõigus 2-korruseliste üksikelamute ehitamiseks. Käesoleva detailplaneeringu koostamise hetkel on elamumaad hoonestamata.

Kontaktvööndi põhja ja idasuunas asuvatel elamumaadel ja mõningatel maatulundusmaadel asuvad erinevatel ajaperioodidel püsitud üksikelamud abihoonetega. Elamumaa kinnistute suurused jäävad vahemikku 2876 – 13 048 m². Elamud on peamiselt 2-korruselised ning katusetüübiks on viilkatus.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, tankla, pank jne) asuvad Paldiskis ja Laulasmaal, mis jäävad planeeritavast alast ~9 km ja ~10 km kaugusele. Keila linn jääb ~15 km kaugusele planeeringualast.

Lähimad koolid ja lasteaiad asuvad Paldiskis (Paldiski Ühisgümnaasium, Paldiski Lasteaed Naerulind, Paldiski Lasteaed Sipsik), Kloogal (Klooga koolimaja, Klooga lasteaed) ja Laulasmaal (Laulasmaa koolimaja, Laulasmaa lasteaed).

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Lähim rongipeatus asub lõunasuunas Madise tee ääres ca 460 meetri kaugusel planeeringualast. Lähimad bussipeatused asuvad lõunas Madise tee ääres ca 460 meetri kaugusel ja Tallinna maantee ääres 1,3 km kaugusel planeeringualast.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (meri, puhke- ja virgestusalad, metsad).

Järeldused kontaktvööndi analüüsist on, et kavandatav tegevus ei ole vastuolus olemasoleva keskkonnaga.

2.3. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud Keila valla üldplaneeringuga, mille kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mille maakasutuse juhtotstarbeks väikeelamumaa ala. Detailplaneeringu koostamisel jälgitakse kehtivas üldplaneeringus välja toodud nõudeid. Liikluskorralduse seisukohalt asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jääb kõrvalmaantee 11199 Põllküla-Madise tee. Parkimine lahendatakse krundisiseselt. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides tee kaitsevööndi paiknemist. Planeeritud üksikelamud sobivad naaberalale, Toropi maaüksusele, planeeritud elamute kõrvale. Planeeritavate hoonete soovituslike asukohtade valikul on silmas peetud, et neile oleks võimalik rajada ligipääs ja oleks tagatud hoonete siseruumide valgustus. Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on looduslähedane keskkond ning Keila linna ja Paldiski linna lähedus. Lisaks on planeeringuala läheduses rongi peatus, kust pääseb lihtsalt Keila, Paldiski ja Tallinna linna.

2.4. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- elanike ja töötajate vajadustele vastava kvaliteetse elu- ja töökeskkonna loomine;
- planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaade, üldkasutatava maade, tootmiskaade ja transpordimaade kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- teedevõrgu tervikliku lahenduse loomine ühendades planeeritud ja olemasolevaid sõiduteid.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Detailplaneering on koostatud ca 16,14 hektari suurusele alale. Planeeritav ala asub Kersalu külas kõrvalmaantee 11199 Põllküla-Madise tee (teeregistri nr 11199) vahetus naabruses.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Lepiku rohumaa 1 – (Maa-ameti andmetel 20.11.2023)

- katastriüksuse tunnus: 29501:009:0132;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;

- katastriüksuse pindala: 38 152 m².

Põllu – (Maa-ameti andmetel 20.11.2023)

- katastriüksuse tunnus: 29501:009:0363;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 9325 m².

Kroonipõllu – (Maa-ameti andmetel 20.11.2023)

- katastriüksuse tunnus: 29501:009:0450;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 77 323 m².

Kruusaaugu rohumaa – (Maa-ameti andmetel 20.11.2023)

- katastriüksuse tunnus: 29501:009:0259;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 35 405 m².

Planeeringuala on hoonestamata.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb põhjast, kirdest, läänest ja lõunast maatulundusmaa sihtotstarbeliste katastriüksustega. Idast piirneb planeeringuala elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbeliste katastriüksustega.

Tabel 1. Planeeringualaga külgnevad kinnistud.

Aadress	Pindala	Katastritunnus	Sihtotstarve
11199 Põllküla-Madise tee	38255 m ²	29501:009:0293	Transpordimaa 100%
Keila metskond 341	62,69 ha	29501:001:0523	Maatulundusmaa 100%
Aaviku rohumaa 4	8365 m ²	29501:009:0147	Maatulundusmaa 100%
Sepa põld 4	106317 m ²	29501:009:0394	Maatulundusmaa 100%
Aaviku rohumaa 3	10238 m ²	29501:009:0146	Maatulundusmaa 100%
Vanaranna tee 19	13848 m ²	29501:009:0255	Maatulundusmaa 100%
Vanaranna tee 15	6678 m ²	29501:009:0091	Maatulundusmaa 100%
Vanaranna tee 13	6318 m ²	29501:009:0071	Maatulundusmaa 100%
Vanaranna tee 10	55610 m ²	29501:009:0189	Maatulundusmaa 100%
Toropi tee 11	6711 m ²	43101:001:2080	Maatulundusmaa 100%
Toropi tee 9	2876 m ²	43101:001:2079	Elamumaa 100%
Toropi tee 7	3655 m ²	43101:001:2088	Elamumaa 100%
Toropi tee 5	3798 m ²	43101:001:2081	Elamumaa 100%
Toropi tee 3	4138 m ²	43101:001:2083	Elamumaa 100%
Toropi tee	6300 m ²	43101:001:2082	Transpordimaa 100%

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs avalikult teelt planeerida 11199 Põllküla-Madise tee (katastritunnus 29501:009:0293) transpordimaalt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala põhjaosas asuvad 110 kV õhuliinid, madalpinge õhuliinid, sidekaabel ja gaasitrass.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suures osas haritav maa. Kõrghaljastust asub planeeringuala põhja- ja idaosas. Maa-ameti maakatastriandmete kohaselt on planeeringualast 115 616 m² haritav maa, 23 758 m² looduslik rohumaa, 10 837 m² metsamaa ja 9994 m² muu maa.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

- 11199 Põllküla-Madise tee kaitsevöönd, 30 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- elektriõhuliini Keila-Paldiski 35 – 110 kV kaitsevöönd;
- elektriõhuliini Lepiku alla 1 kV kaitsevöönd;
- riigikaitse ehitise piiranguvöönd.

4. PLANEERINGU ETTEPANEK

4.1. Krundijaotus ja hoonestusala määramine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on muuta olemasolevad maatulundusmaad elamumaa sihtotstarbega kruntideks.

Planeeringulahendusega on kavandatud moodustada nelikümmend neli krunti. Neljakümne neljast krundist kolmkümmend seitse määratakse elamumaaks, üks üldkasutatavaks maaks, kaks tootmiskaaks ja neli transpordimaaks.

Kruntidele pos 1 – 37 on planeeritud kolm hoonet, üks üksikelamu ja kaks abihoonet; krundile pos 38 on planeeritud üldkasutatava maa sihtotstarve, planeeritud on üks abihoone; kruntidele pos 39 – 40 on planeeritud tootmiskaaks sihtotstarve, planeeritud on üks hoone; kruntidele pos 41 – 44 on planeeritud transpordimaa sihtotstarve.

Elamumaa krundi suuruseks on planeeritud vähemalt 3000 m². Elamumaa sihtotstarbega kruntidel suurim ehitisealune pindala on 400 m², mille hulka kuulub üksikelamu ja kaks abihoonet.

Kruntide hoonestusala määratud kvartalisest teede poolt 5 meetri kaugusele krundi piirist. Kõrvalmaantee äärsetel kruntidel on hoonestusala määramisel lähtutud tee kaitsevööndist. Ülejäänud hoonestusalad on määratud 4 meetri kaugusele kruntide piirist.

Hoonestusalast välja on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehovõrke (nt elektri madalpingekaabel, veetorustik), parklat, piirdeaedu, juurdepääsuteed ja haljastust. Hoonete rajamine väljapoole hoonestusala on keelatud.

Kõrvalmaantee 11199 Põllküla-Madise tee äärde on planeeritud 5 meetri laiune transpordimaa koridor perspektiivse kergliiklustee tarbeks.

Planeeringualale on moodustatud olemasolevate ja planeeritud õhuliinide kohale planeeritud üldkasutatava maa krunt suurusega 24 541 m², kuhu on võimalik rajada laste mänguväljakuid ja palliplatse. Krundi moodustamisel on arvestatud Lääne-Harju Vallavolikogu poolt 28.06.2022 otsusega nr 44 vastu võetud planeeringuga „Keila-Paldiski 330/110 kV trassikoridori detailplaneering”. Moodustatud üldkasutatavale maale on jäetud piisav ruumivajadus planeeritud 330 kV õhuliinide nihutamiseks.

Planeerimisel on lähtutud üldplaneeringuga kehtestatud nõuetest. Kruntide suurused on kavandatud vastavalt planeeritud kruntide sihtotstarbele.

4.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurimat lubatud sügavust detailplaneeringuga ei määrata.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis kruntide ehitusõiguse ja kruntide ehitusõiguse akendes.

Tabel 2. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus. Põhihoone / abihoone
1	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
2	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
3	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
4	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
5	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
6	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
7	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
8	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
9	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
10	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
11	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m

Pos nr	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed // katastriüksuse sihtotstarve	Ehitiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal (põhihoone / abihoone)	Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	Ehitiste lubatud max kõrgus. Põhihoone / abihoone
12	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
13	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
14	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
15	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
16	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
17	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
18	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
19	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
20	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
21	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
22	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
23	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
24	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
25	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
26	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
27	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
28	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
29	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
30	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
31	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
32	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
33	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
34	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
35	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
36	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
37	EP 100% // E 100%	3 (1 / 2)	400 m ²	9 m / 6 m
38	HP 100% // Üm 100%	-	-	-
39	OV 100% // T 100%	1 (1 / -)	20 m ²	6 m / -
40	OV 100% // T 100%	1 (1 / -)	20 m ²	6 m / -
41	LT 100% // L 100%	-	-	-
42	LT 100% // L 100%	-	-	-
43	LT 100% // L 100%	-	-	-
44	LT 100% // L 100%	-	-	-

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, s.t selle alla lähevad on kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: 15 – 45°
 Katuseharja suund: Pole määratud
 Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m
 Maksimaalne korruselisus: 2
 Välisviimistluse materjalid: kasutada peamise fassaadimaterjalina puitu, mida võib kombineerida kivi, krohvi, tellisega ja ilmastikukindla ehitusplaadiga eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone
 Välisviimistluse toonid:
 Katusematerjal: rullmaterjal, plekk, kivi

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone. Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine, välja arvatud taastuenergia tehnilisteks lahendusteks vajalikud materjalid, nagu näiteks päikesepaneelina toimiv katuse- või fassaadikate. Detailplaneeringuga ei ole määratud arhitektuurilist kindlat stiili. Välisviimistluse osas on antud maksimaalselt valikuvariante. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

4.4. Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtetus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” toodud nõudeid. Soovituslik on hoonete energialahenduste juures käsitleda ka päikeseelektri salvestusvõimalustega arvestamist.

Tagada piisav insolatsioon vastavalt kehtivale standardile EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes”.

Hoonete planeerimisel lähtuda Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid”.

4.5. Avalik ruum

Üldkasutatavale maale rajada peremänguväljak, ehk atraktsioonid erinevatele vanusegruppidele:

- väikelastele 0 – 7 a sobilikud atraktsioonid 5 tk (nt mängumaja, erinevad kiigud, batuut, mängusein, labürint, muusikavahendid, liivakast, liumägi vms);
- koolilastele 7 – 14 a sobilikud atraktsioonid 5 tk (nt turnimiseks mõeldud atraktsioonid, takistusrada, tasakaaluvahend, rattapark, elusuurus trips-traps-trull, keksumäng, mängulaud vms),
- teismelistele 14+ a ja täiskasvanutele sobilikud atraktsioonid 3 tk (nt väline lauatennise laud, elusuurus malemäng, korvpalli plats, võrkpalli plats, väljõusaal vms).

Mänguväljaku katend tuleb lahendada vastavalt ohutusnõuetele ning ette näha sobiv turvakatend vastavalt atraktsioonide valikule ning kukkumiskõrgustele (nt valatav EPDM kummikatend).

Planeeringus määratud haljasalal (krunt pos nr 38) on lisaks mänguväljakutele rajada haljasala, parkla, jalgrattahoidja ning tehniliste kommunikatsioonide või haljasalade sihipärase kasutamise seonduvaid rajatisi. Lubatud on paigaldada haljastu inventari (nt viidad, pingid, valgustid, prügikastid, mänguväljaku inventar jne) ning rajada jalgratta- ja jalgteid.

Mänguväljaku projekteerida vastavalt EVS-EN 1176 järgi.

Avaliku ruumi (krunt pos nr 38) ehitamine on detailplaneeringust huvitatud isiku kohustus, kes ehitab mänguväljaku vastavalt detailplaneeringus toodule välja ja annab seejärel tasuta vallale üle.

4.6. Piirded

Piirdeaed on lubatud rajada läbipaistev puidust lattaed või võrkpiire hekiga. Piirete kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Arvestada tuleb naaberkinnistute lahendusega. Piirde kujunduslaad ning värvivalik peavad visuaalselt sobima hoonete arhitektuuriga. Värvavad ei tohi avaneda tänava poole ning torustike kaitsevööndisse piirdeaedade rajamine on keelatud.

Täpne piirdeaedade lahendus anda hoone ehitusprojekti staadiumis.

4.7. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritava ala sisene liiklus- ja parkimiskorraldus on planeeritud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” järgi.

Juurdepäas planeeringualale toimub asfaltkattega Madise teelt ja Toropi teelt. Toropi tee kinnistule ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel sõiduteed rajatud. Planeeringualale on kavandatud transpordimaade laiuseks 14 meetrit, millest sõidutee laiuseks on 5 meetrit ning kõnnitee laiuseks 2,0 meetrit. Tupikteede lõppu on ette nähtud nõuetekohased ümberpööramise platsid.

Põhijoonisel on näidatud soovituslikud juurdepääsud kruntidele.

Parkimine on lahendatud krundi siseselt. Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele, hoone kontseptsioonile ning reaalsele vajadusele.

Parkimiskohtade täpne asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti käigus.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus.

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritav üksikelamu	37 × 3 = 111	111
Planeeritaval maa-alal kokku	111	111

20.09.2022 on väljastanud Transpordiamet seisukohad nr 7.2-2/22/19229-2 käesoleva detailplaneeringu koostamiseks. Seisukohtades soovitati käesoleva planeeringuga kavandatud teed ühendada Toropi teega. Samuti jalakäijate ohutuse tagamiseks siduda jalgteed tõmbepunktidega ning näha ette bussipeatused arendusalade teenindamiseks. Toropi tee ühendust planeeritud sõiduteega planeeringulahendus ette ei näe, sest see ei paranda oluliselt planeeritud kruntidele ligipääsetavust ning kaoks planeeritud elamute hoovialade privaatne õhkkond. Kõrvalmaantee 11199 Põllküla-Madise tee äärde on planeeringuga ette nähtud

ruumivajadus perspektiivse kergliiklustee tarbeks. Lisaks on ette nähtud perspektiivsed bussitaskud ja bussipeatused. Kergliiklustee ja bussipeatuste vajadus täpsustub edasise projekteerimise käigus.

Planeeringuala liiklus- ja parkimiskorraldus on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Planeeringulahendusele on ViaVelo Inseneribüroo OÜ koostanud 2023.a Kroonipõllu, Põllu, Lepiku rohumaa 1 ja Lepiku rohumaa 7 maaüksuste detailplaneeringu liiklushinnangu.

Väljavõtte liiklusuuringust:

Liiklusuuringu eesmärgiks oli hinnata arendusega kaasnevat liiklussageduse kasvu ja liikluskoosseisu. Samuti analüüsida lisanduva liikluse mõju riigitee ristumiskoha läbilaskevõimele. Parkimismatemaatilise parkimiskohtade arvu põhjal kasvab ristmike koormus planeeringualaga seoses maksimaalselt 117 sõiduki võrra tiptunnis ning kogu liiklus kasvab maksimaalselt 234 sõiduki võrra ööpäevas. Lisanduv liikluse maht koos olemasoleva liiklussagedustega ei põhjusta riigitee 11199 ristmikel probleeme ning tiptunnil oleks ristmiku teenindustase A.

Arvestades väljumiste arvu peatustest võiks öelda, et ühistranspordi vajadus on vaadeldava piirkonna jaoks üldiselt tagatud. Ühistranspordi kasutatavust saaks suurendada ja sõidukite kasutamist vähendada, kui luua ühistranspordile paremad tingimused ja peatustega luua mugav kergliiklustee ühendus. Areneva piirkonna jaoks oleks oluline bussiliikluse kasutuse parandamiseks luua bussipeatused ja bussiliinid, mis teenidaks mugavamalt ümbritsevat piirkonda.

Arvestades tänast ja perspektiivselt suurenevat liikluskoormust riigitee 11199 Põllküla-Madise tee lõigul Keila -Paldiski raudteest kuni Paldiski maanteeeni, teeme ettepaneku vähendada täna kehtivat kiiruspiirangut 90 km/h, määrates uueks kiiruspiiranguks 70 km/h.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- riigitee aluse maa piires annab tee ehitusloa välja Transpordiamet;
- Transpordiamet on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks;
- arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist;
- kaasata planeeringu koostamisse teedeinsener kui eriteadmistega isik.

4.8. Nähtavuskolmnurgad

Arenguuala juurdepääsu ohutuse tagamiseks on vajalik ristmikul riigimaanteega nähta ette takistuste vaba nähtavuskolmnurk. Vastavalt Maanteede projekteerimismäärdele on ristmikul 90 km/h piirkiiruse korral rahuldava projekteerimise taseme juures vähim peateele avanev nähtavuskaugus 320 m ja vähim kõrvalteele avanev nähtavuskaugus 7 m. Nähtavus on tagatud planeeringualalt väljudes vaadates vasakule ehk Tallinn-Paldiski mnt poole. Vajaliku nähtavuskauguse tagamiseks planeeringualalt väljudes vaadates paremale on vajalik puude eemaldamine kinnistult Keila metskond 342 tunnusega 29501:001:0524 u 0,3 ha ulatuses.

Nähtavuskolmnurgad on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis.

Riiqimetsa Majandamise Keskuse (RMK) täiendavad nõuded nähtavuse tagamiseks.

- Kasvavate puude raie vajadusel tuleb pöörduda RMK Lääne-Harjumaa metsaülevaate poole raieks vajaliku dokumentatsiooni vormistamiseks ja raie tööde korraldamiseks vähemalt kaks kuud enne ehitustöödega alustamist. Arendaja tagab nähtavuskolmnurga tähistamise looduses ning korraldab puittaimestiku raie omal kulul. Puit kuulub RMK-le.
- nõutava nähtavuse edasiseks pidevaks tagamiseks nähtavuskolmnurgas tuleb tee omanikul sõlmida kokkulepe tee piiranguvööndi omaniku ning maa haldajaga.

4.9. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeritav ala on suures osas haritav maa ning väiksemas osas looduslik rohumaa ja metsamaa. Säilitada tuleb väärtuslik kõrghaljastus vähemalt 50% ulatuses nendel kruntidel, kus esineb mets. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Planeeritud kruntide haljastamisel istutades erinevaid põõsa ja puu liike (erineva õitsemisajaga ja erineva värvusega lehestikega). Erinevat laadi haljastuse sissetoomine loob rahuliku ja samas atraktiivse elukeskkonna.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

- kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetööde tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist;
- puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
- kui puude juured saavad siiski pinnasetööl kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
- puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
- pärast ehitustegevust on soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hooldusloikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

4.10. Tuleohutusnõuded

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” nõuetest. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus” osa 6-le „Tuletõrje veevarustus”.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass on määratud TP-3. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Põhijoonisel on näidatud lubatud hoonestusala.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Hoonete juurdepääsu teed on vähemalt 3,5 meetrit laiad. Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Madise teelt.

Välise tulekustutusvee tarbeks on kruntidele pos 39 ja 40 planeeritud tulekustutusvee mahutid, mahtuvusega 36 m³, mis kindlustab 200 m raadiuses tulekustutuse vooluhulgaga 10,0 l/s.

4.11. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks. Kavandatud servituutide ja kasutusõiguse alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-04, AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Kasutusõiguse ja servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustada.

Pos 1 – 4, 6 – 33, 35

- Veeetrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 5, 36

- Veeetrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Pos 34

- Veeetrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 38

- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;

Pos 39

- Veetrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;

Pos 40

- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 41

- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Pos 42 – 43

- Veetrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- sidevõrgu liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud alajaamale, 2 m laiuselt alajaama väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Pos 44

- maakaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadus tehnovõrkudele väljaspool Suur-Tõnikse katastriüksust:

Katastriüksus 11199 Põllküla-Madise tee (katastritunnus 29501:009:0293):

- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Kakupesa tee (katastritunnus 29501:009:0368):

- maakaabli ja sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

Katastriüksus Toropi tee (katastritunnus 43101:001:2082):

- Veetrassi liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- veetrassile äärmise trassi teljest 2 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks;
- planeeritud elektripaigaldise liitumiskilbile 1 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- sidevõrgu liitumispunktile 1 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- sidekaabli trassile äärmise kaabli teljest 1 m mõlemale poole kaablit võrguvaldaja kasuks.

4.12. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel Tehnovõrkude koondplaan AS-05 ja Elektrivõrgu ühinemise skeem AS-06.

4.12.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Kinnistute kanalisatsioon ja varustamine veevärgiga on kavandatud lokaalselt.

Planeeringuala orienteeruv veetarbimine kavandatud 37 elamuühiku on 444 m³ kuus, arvestusega 1 elamuühiku kohta kuni 12 m³/kuus. Ühe puurkaevu kohta on arvestuslik veetarbimine 7,4 m³/ööpäevas, sh max võimalikul tarbimisel puurkaevu kohta 10 m³/ööpäevas oleks eeldatav veetarbimine 1 elamuühiku kohta kuni 15 m³/kuus.

Planeeritud elamumaa kruntidele on võimalik tagada veevarustus kahe ühise uue puurkaevu rajamise teel. Puurkaevud on ette nähtud paigutada tootmismaa kruntidele pos nr 39 ja 40.

Puurkaevule on ette nähtud $R = 10$ m veehooldusala, kus ei või paikneda hooneid, rajatisi, teid, reovee kogumismahuteid ega muid potentsiaalseid reostusallikaid.

Planeeritud veetrass on kavandatud transpordimaale. Moodustatava uue krundi piirist mitte kaugemale kui 1 m välja poole on planeeritud vee liitumispunkt.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Veetorstike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2 m mõlemale poole, koridor laiusega 4 m.

Puurkaevu rajamisel peab lähtuma keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid”.

Puurkaevu hoolduse ja nõuetele vastavuse ning korrashoiu eest peavad tulevikus hoolitsema kõik kasutajad ühiselt. Selleks puhuks on soovituslik moodustada kohalik planeeringuala ühisveevärgiga tegelev MTÜ, mille liikmeteks on kõik planeeritud kruntide tulevased kinnistuomanikud. Krundid pos nr 39 ja 40 võõrandatakse MTÜ-le, et tegutsemine oleks tulevikus lihtsam. Sama MTÜ ülesandeks jääb ka tuletõrje veevõtukohtade hooldus ja korrashoid.

Planeeritavate elamumaa kruntide reoveekanaliseerimiseks rajatakse reovee kogumismahutid ja kanalisatsioonitorustik igal krundil individuaalselt. Mahutite asukoht selgub ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hoonete projekteeritud asukohast. Kogumismahuti kujaks on 5 m ja see peab jääma krundi piiridesse.

Planeeringuga on antud põhimõtteline lahendus puurkaevu ja kogumismahutite asukohade kohta. Kinnistusesine vee- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine peab toimuma koostatud ehitusprojekti alusel.

Peale Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valmimist piirkonnas on igakordselt kinnistu omanikul võimalik liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga.

4.12.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevee käitlus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealadid, viibetiike, vihmaaedasid, imbakraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Planeeringuala põhjavee kaitseks kasutada järgmisi meetmeid – mitte immutada reovett või juhtida saasteaineid haljasaladele.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee kogumine kastmisveeks. Elamumaa kruntidele nähakse ette sademevee kogumiseks minimaalselt 5 m³ suurusega mahutid. Kogumismahutist üle jääv sademevesi immutatakse pinnasesse krundi piires.

Sademevee maksimaalne eeldatav vooluhulk on eramukruntidel 4,5 l/s arvestades rohealade suurt osakaalu krundi suuruses ning kõvakatendite hajusust planeeritaval alal. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valgugu kõrval maaüksustele.

Peale elamu ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundiseline vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus. Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte kaldumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Sademevee voolu hulga minimeerimiseks, soovitatav krundi sisesed parkimisalad rajada vett läbilaskvatest materjalidest – nagu kruus, killustik, nn murukivi.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

4.12.3. Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 02.01.2023 väljastatud tehnilistele tingimustele nr 434663.

Planeeringuala võrguühenduse maksimaalne läbilaskevõime amprites on 3×100 A.

Planeeritavate kruntide elektrienergiaga varustamine on ette nähtud Kersalu:(Harju-Risti) alajaamast ja Uusbergi:(Harju-Risti) Kersalu:(Harju-Risti) alajaamade vahelisel keskpinge õhuliini lõigul asuvast mastist M26.

Planeeringuala kruntidele pos nr 34 ja 40 on kavandatud uued alajaamad. Alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaablist.

Tarbijateni on planeeritud alajaamast kuni hoonestusalani 0,4 kV maakaabelliini. Kruntidele on planeeritud paaris liitumiskilbid. Liitumiskilpidest kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinidele kui ka liitumiskilpidele on määratud servituudi seadmise vajadusega alad piki kvartaliseseseid teid, väljaspool sõiduteid. Kruntide liitumiskilpide kohale ja 1 m raadiuses ümber kilbi on määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu peab olema vaba juurdepääs.

Planeeritavate teede äärde on ette nähtud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablist.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

Täiendavad tingimused:

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Toropi tee kinnistu kõrval olev elektri maakaabli vööndis on näidatud jagunemispunkt ning selle väljaehitamisel tuleb teekatendite ja teeserva haljastuse esialgne seis taastada Kroonipõllu DP omaniku poolt.

4.12.4. Tänavavalgustus

Planeeritavate teede äärde on ette nähtud välisvalgustus – metallpostidel LED valgustid toitega maakaablist.

Planeerida valguslahendus pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis ei avaldaks mõju elamualadele.

4.12.5. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Enefit Connect OÜ poolt koostatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr EC-JUH-7/300.

Sidevõrgu liitumispunkt asub katastriüksusel 11199 Põllküla-Madise tee (umbes 810 meetri kaugusel planeeringualast). Ühinemispunktiks on õhuliini post nr 17. Ühinemine olemasoleva jaotuskapiga C1810.

Moodustatud kruntide piirile on määratud liitumispunktid. Liitumispunktist on kavandatud maakaabliga sisestus planeeritavale hoonetele. Sidetrass on planeeritud tänava maa-alale, sellega on tagatud neile ekspluateerimiseks vajalik juurdepääs.

Sideühenduse väljaehitamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

Täiendavad tingimused:

- tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

4.12.6. Soojavarustus

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Planeeritavale elamule soojavarustuse tagamiseks on lubatud igat liiki küttesüsteeme, nt elektrikütet, ahju- või kaminakütet, soojuspumpasid ja päikesekütet. Soovitav on kasutada keskkonnasõbralikke lahendusi.

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Tuleb kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi). Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Küttesüsteemi lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

4.13. Jäätmete prognoos ja käitlemine

Jäätmete käitlemisel juhendatakse jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Prügi kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügi konteineri täpne asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist viia läbi sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt, kellega kinnistu omanik sõlmib vastava lepingu. Vastavalt jäätmehoolduseeskirjale on jäätmevaldaja jäätmetekitaja või muu isik või riigi- või kohaliku omavalitsuse asutus, kelle valduses on jäätmed. Iga jäätmevaldaja peab käitlema tema valduses olevaid jäätmeid vastavalt kehtestatud nõuetele või andma need käitlemiseks üle vastavat jäätmekäitleja registreerimistõendit, jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule.

Kui konteiner asub lähemal kui 3 meetrit naaberkinnistu piirist, on tarvilik naabri kooskõlastus. Prügi konteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

4.14. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Käesolev planeering soovitab:

- kinnistu valgustada ja heakorrastada,
- tagada hea nähtavus,
- kasutada vastupidavaid materjale.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

4.15. Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeringuala suurus	16,14 ha
Kavandatud kruntide arv	44
Krunditava ala maa bilanss:	
elumumaa	116 082 m ² 73%
üldkasutatav maa	23 248 m ² 15%
transpordimaa	19 302 m ² 11%
tootmismaa	1 573 m ² 1%

5. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

5.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik. Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamute planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Lähtetingimused:

- Planeeritavad katastriüksused on ehtisregistri andmetel hoonestamata;
- planeeringuala on looduslik rohumaa, mis ei kuulu Harju maakonna teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” järgi rohevõrgustiku ega ka üldplaneeringu järgse rohevõrgustiku piirkonda. Seega rohevõrgustikule planeeritav tegevus negatiivset mõju ei avalda;
- teadaolevalt ei ole planeeringualal kaitsealuste taimede leiukohti;

- vastavalt Keskkonnaregistrile ja Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakendusele (seisuga 24.01.2023) ei asu detailplaneeringu vahetus läheduses ega ka konkreetsel planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustikualasid, seega mõju kaitstavatele loodusobjektidele ja Natura 2000 alale puudub;
- vastavalt Maa-ameti kultuurimälestiste kaardirakendusele (06.09.2022) ei asu planeeringualal ühtegi arheoloogiamälestist, seega mõju arheoloogiamälestistele puudub.

Arvestades eelnimetatud asjaolusid käsitletakse detailsemalt antud peatükis järgnevaid alateemasid, mis on vajalikud planeerimisele järgnevatele kavandatud tegevustele:

- kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus;
- müra ja vibratsioon;
- radoon.

5.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avari (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

5.3. Müra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisiisolatsioon $R_{tr,s,w}^1 + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüra tasemest) toodud piirväärtusest;
- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

- Klooga harjutusvälja kasutatakse selliseks riigikaitse tegevuseks, millega paratamatult võib kaasna häiriv müra ja vibratsioon. Piiranguvööndisse ehitiste ja maa-alade planeerimisel ning ehitustingimuste määramisel tuleb arvestada, et atmosfääriõhu kaitse seaduse § 55 lõike 3 punkti 4 alusel ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitse tegevusega tekitatud müra. Seetõttu ei kehti keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müra normtasemed riigikaitse tegevusega tekitatud mürale. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 10 teise lause järgi tuleb olulist keskkonnahäiringut taluda, kui tegevus on vajalik ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning puudub mõistlik alternatiiv ja olulise keskkonnahäiringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed.
- hilisemal planeeringuala kasutamisel tuleb arvestada, et planeeritava ala naabruses olevat kõrvalmaanteed Põllküla-Madise tee (teeregistri nr 11199) kasutab Kaitseväge Paldiski linnakust Klooga harjutusväljale liikumiseks, millest tulenevalt on piirkonnas tihedam Kaitseväge transpordivahendite liikumine.
- arvestada Klooga harjutusvälja eesmärgipärasest kasutamisest ning Põllküla-Madise teel Kaitseväge transpordivahenditest tuleneva võimaliku müraga.

5.4. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritava ala pinnase radoonisisaldus on 30 – 50 kBq/m³ (Eesti pinnase radooniriski kaart, andmed 2020. aasta seisuga).

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrausa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevat meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

5.5. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Arvestades kavandatud tegevuse mahtu, iseloomu ja paiknemist ei ole alust eeldada detailplaneeringu elluviimisel keskkonnaseisundi olulist kahjustamist (sh pinnase ja õhu saastumist, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist). Detailplaneeringuga ei kavandata eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevusi. Kavandatav tegevus ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeritaval alal ei ole looduskaitse piiranguid, siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu koostamine.

6. KESKKONNALUBADE TAOTLEMISE VÕIMALUS

Keskkonnalubade täpne vajadus ei ole detailplaneeringu koostamise hetkel teada.

Keskkonnalubadeks on jäätmeluba, vee erikasutusluba, õhusaasteluba ja keskkonnakompleksluba. Eeldatavalt ei ole keskkonnalubade taotlemine vajalik, sest püstitatakse üksik- ja kaksikelamud.

Jäätmeloa kohustust reguleerib Jäätmeseaduse § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määruses nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkekohas kõrvaldamise nõuded“. Jäätmeluba ei ole käsitletavas planeeringus vajalik, sest planeeringualal käitleb füüsiline isik oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt käesoleva seaduse nõuetele.

Maapõueseadus (MaaPS) § 97 sätestab ehitiste püstitamisel, maaparandusel või põllumajandustöödel ülejääva kaevisse kasutamise. Kaevisse võõrandamine või selle väljaspool kinnisasja kasutamine on lubatud ainult Keskkonnaameti nõusolekul. Nõusolekut saab taotleda

peale asjaomase tegevusloa saamist või asjaomase projektdokumentatsiooni olemasolul. Juhul, kui pinnast kavatsetakse tekkekohast ära vedada ning taaskasutada teisel kinnistul, tuleb lähtudes Jäätmeseaduse § 74 taotleda Keskkonnaametist registreerimistõendit.

Vee erikasutusluba on vaja taotleda vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule. Käesoleva planeeringuga ei võeta pinnavett, põhjavett ega juhita suublasse saasteaineid ja jäätmekäitlusmaalt/tööstuse territooriumilt kogunenud sademevett vms. Seega vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 187 väljatoodule ei ole vaja taotleda vee erikasutusluba.

Õhusaasteluba on nõutav, kui käitise kõikidest ühel tootmisterritooriumil asuvatest heiteallikatest väljutatakse saasteaineid koguses, mis ületab keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba” lisas nimetatud künniskogust. Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord”. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Keskkonnaministri 19.12.2017 määruses nr 60 § 11 I punkti 6 kohaselt ei ole nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine põletusseadmete puhul, milles gaasilisi põlemissaadusi kasutatakse otseseks gaasi põletamisel põhinevaks kütmiseks siseruumides töötingimuste parandamise eesmärgil. Sellest tulenevalt võib eeldada, et õhusaasteloa taotlemine ei ole vajalik.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga planeeritud elamute ja üldkasutatavale maale mänguväljaku rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Korrastatakse avalikku ruumi läbimõeldud planeeringu abil.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned ja rohealad tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et hoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette üksikelamute ehitamist. Samuti on ette nähtud ala hooldamiseks ettevaatusabinõud. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhu saastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates

dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal maakorralduslike toimingute tegemisel ja teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismuutnormidele.

Vajalikud tegevused planeeringu elluviimiseks:

- planeeringujärgsete katastriüksuste ja kinnistute moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega;
- juurdepääsutee, tehnovõrkude ja tehniliste rajatiste projekteerimise tingimuste taotlemine, projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine;
- hoonete tarbeks tehnovõrkude, -rajatiste ehitamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;
- planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitada naaberkiinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Transpordiameti tingimused planeeringu elluviimisel arvestada järgnevalt.

1. Planeeringu elluviimise kava täiendada riigitee ristmiku rekonstrueerimise kohustusega teises punktis, kus on märgitud juurdepääsuteede ehitamine. Täiendus on vajalik tulenevalt asjaolust, et arendustegevuseks sobimatu olemasoleva ristmiku ümberehitus ei ole üheselt arusaadavalt käsitletav juurdepääsutee ehitamisena ning see võib põhjustada probleeme ehituslubade menetluses.
2. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
3. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.