

TS-PROJEKTBÜROO OÜ  
Registrikood 11330449, Tallinn, Nõmme tee 2, tel. 566 76359  
Reg. nr.EEP000979.

---

## **KANGRU-KALDA KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING**

Harju maakond, Lääne-Harju vald, Madise küla.

Töö nr: 13-21DP  
Stadium: Detailplaneering

**Huvitatud isik:** AS Lemeks (reg.nr 10151071)  
volitatud esindaja: Jaanus Lillemets

**Projekteerija:** TS-Projektbüroo Osühing  
Reg. nr. 11330449  
MTR EEP 000979  
Aadress: Nõmme tee 2 Tallinn 13426  
telefon: 5667 6359  
e-mail: [tonis.sirp@mail.ee](mailto:tonis.sirp@mail.ee)

Diplomeeritud arhitekt, tase 7 Tõnis Sirp  
tel. 5667 6359

---

Tallinn 2023

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### I. MENETLUSDOKUMENDID

- Lääne-Harju Vallavalitsuse 03.05.2022.a. korraldus nr 452, Kangru-Kalda kü detailplaneeringu algatamine – 2 lehte.
- Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks – 3 lehte.
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 14.11.2023.a. korraldus nr 763, Kangru-Kalda kü detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine – 2 lehte.

### II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	lk.4
2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK.	lk.4
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	lk.5
3.1. Asukoht ja iseloomustus.	
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	
3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	
3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	
3.5 Olemasolev tehnovarustus.	
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.	
3.7 Kehtivad piirangud.	
4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS	lk.6
5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	lk.7
5.1 Üldosa	
5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	
5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid.	
5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.	
5.5 Haljastu ja heakord	
5.6 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus	
5.7 Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele	
5.8 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine	
5.9 Tuleohutus	
5.10 Kuritegevuse ennetamine	
5.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava	
5.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.	
6. TEHNOVÕRGUD	lk.17
6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed.	
6.2 Elektri- ja sidevarustus. Soojavarustus.	

### III. LISAD

- Väljavõte Padise valla üldplaneeringust (LISA 1).
- Fotoleht (LISA 1).
- Transpordiameti kiri 09.05.2022 nr 7.2-2/22/ 7687-2 Seisukohtade väljastamine Kanga-Kangru maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks.
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 446719, koostatud 27.04.2023.a.
- Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (ELA SA) Elektroonilise side alased tehnilised tingimused nr TT2276HR, koostatud 22.05.2023.a.

### IV. JOONISED

- |  |             |       |
|--|-------------|-------|
| - Asukoha skeem                                    | M 1: 40 000 | DP-01 |
| - Kontaktvööndi analüüsi ja elektrivarustuse skeem | M 1: 5000   | DP-02 |
| - Tugiplaan  | M 1: 1000   | DP-03 |
| - Põhijoonis ja tehnovõrgud                        | M 1: 1000   | DP-04 |

### V. KOOSKÕLASTUSED

- Kooskõlastuste koondtabel
- Kooskõlastuste lisalehed:
  - Elektrilevi OÜ kooskõlastav kiri 13.06.2023.a. nr 8490193328
  - Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus kooskõlastav kiri 10.07.2023.a. nr KK4442HR
  - Transpordiameti kooskõlastav kiri 04.10.2023.a. nr 7.2-2/23/7687 - 5
  - Päästeameti kooskõlastav kiri 04.10.2023.a. nr 7.2-3.1/6178 – 2

## SELETUSKIRI

### 1.DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva tööga on koostatud Lääne-Harju vallas, Madise külas asuva Kangru-Kalda kü detailplaneering. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 03.05.2022.a. korraldus nr 452 detailplaneeringu algatamise kohta.

#### Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus.
- Padise valla üldplaneering (2002);
- Harju Maakonnaplaneering 2030+;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid (EVS 843:2016 „Linnatänavad“, EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“).

#### Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- OÜ Geokulgur poolt koostatud maa-ala plaan tehnoorkudega M 1: 1000, töö nr 03-12-22, koostatud 16.12.2022.a.  
Koordinaadid L-Est süsteemis  
Kõrgused EH2000 süsteemis.

### 2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maaüksuse jagamiseks kuueks elamumaa ning transpordimaa kruntideks ning määrata ehitusõigused elamumaa kruntidele üksikelamu ning abihoonete püstitamiseks. Määratakse juurdepääsu ja parkimise lahendus, heakorrastuse, haljastuse põhimõtted ning tehnoorkude ja rajatiste asukohad. Määratakse tuleohutusnõuded ning kinnisomandi kitsendused.

#### Kõrgema taseme planeeringud:

Eesti omavalitsuste haldusreformi käigus toimusid 2017.a. aastal kohalike omavalitsuste vabatahtlikud ühinemised ja sundliitmised. Keila, Padise ja Vasalemma valdade ning Paldiski linna ühinemisel moodustati Lääne-Harju vald. Käesolev detailplaneeringuala jääb endise Padise valla territooriumile. Vastavalt Padise valla üldplaneeringule (Lisa 1.) asub planeeritav ala ärimaa ja elamumaa reservmaa sihtotstarbega piirkonnas ning detailplaneeringu kohustusega alal. Kooskõlas selle dokumendiga paikneb maa-ala idapoolne osa elamuehituse perspektiiviga piirkonnas. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

### **3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS**

#### **3.1. Asukoht ja iseloomustus.**

Planeeritav maa-ala asub Madise küla ajaloolise keskuse lähipiirkonnas. Kinnistu piirneb lääne poolt 11174 Padise-Paldiski mnt-ga. Juurdepääs planeeritavale alale hakkab toimuma olemasoleva mahasõidu kaudu sealt.

Teisel pool maanteed paikneb Harju-Madise Vana kalmistu (ajaloomälestis nr 14419) ning sealt edasi Pakri lahega. Katastriüksust poolitav 20 kV õhuliin jagab maa-ala looduskeskkonna poolest kaheks eriilmeliseks osaks. Läänepoolsel metsaga kaetud ala puhul on tegemist liigniiske alaga, kust olemasolev kuivenduskraav viib sademeed maantee aluse truubi kaudu teisele poole maanteed. Idapoolne lagedam ning reljeefilt kõrgem maa-ala on sobilik elamumaa kruntide moodustamiseks. Vastavalt üldplaneeringule on see ala reserveeritud perspektiivse elamuehituse piirkonnaks. Liikudes piki ajaloolist Paldiski-Padise teed 1.2 km lõunapoole, paikneb Harju-Madise kirik. Antud piirkonnas paiknevad hajutatult talud ning üksikelamud. 4.5 km kaugusel põhjapoole, paikneb Paldiski linn.

#### **3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.**

Planeering paikneb ühel maaüksusel. Kangru-Kalda maaüksuse suurus on 4.4 ha (43 969 m<sup>2</sup>). Maakasutuse sihtotstarve – maatulundusmaa, katastritunnus 56202:001:0787. Kinnistu on hoonestamata.

#### **3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.**

Kangru-Kalda kü piirneb põhja poolt Kangru kü, läänest Hintsu-Metsa ja Vana-Ranniku kü-stega ning lõunast Ranniku kü-sega. Kõigi nende puhul on tegemist maatulundusmaadega. Idas paikneb teemaa kü: 11174 Paldiski-Padise tee.

Olemasolev ning planeeritav situatsioon on kajastatud „Kontaktvööndi- ja elektrivarustuse skeemil“, leht DP-02 (M 1: 5000).

Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve ja moodustatavate kruntide suurused vastavalt moodustatavate kruntide tabelile DP põhijoonisel, leht DP-04 (lehe suurus A2, M1: 1000).

#### **3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.**

Juurdesõit kü-sele toimub vahetult kü piirneva 11174 Paldiski-Padise tee 5.718 km olemasoleva mahasõidu kaudu ning sealt edasi kulgeva pinnasetee kaudu, vastavalt fotolehele (LISA 2.). Enne Kangru-Kalda mü jõudmist tuleb läbida kaks transpordimaa (11174 Padise-Paldiski tee) riba, kogupikkusega 30 m. Sellele alale nähakse ette servituudi vajadusega ala, et kindlustada juurdepääs Kangru-Kalda kü-sele.

#### **3.5. Olemasolev tehnovarustus**

Planeeritava maa-ala keskosa läbib põhja-lõunasuunaliselt 1-20kV õhuliin, mis on lõunapoolt ühenduse antud alast 220 m kaugusel paikneva Kalve alajaamaga,

vastavalt Kontaktvööndi- ja elektrivarustuse skeemile (leht DP-02). Tegemist on planeeritava maa-ala elektrivarustuse lähtepunktiga.

Katastriüksus edelanurgas, mis on kogu teeäärse niiske ala madalaim punkt, paiknev kuivenduskraav suubub maantee aluse truubi kaudu teisele poole teed ja sealt edasi mere poole. Samale alale suubuvad samuti lõuna ja idapool paiknevad kuivenduskraavid, sh. vaadeldaval alal paiknev ida-läänesuunaline kinnikasvanud kuivenduskraav. Kõik kraavid kuuluvad säilitamisele ning vajadusel rekonstrueerimisele.

### **3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.**

Katastriüksust poolitav keskpinge õhuliin jagab maa-ala looduskeskkonna mõttes kaheks eriilmeliseks osaks. Läänepoolsel, metsaga kaetud ala puhul on tegemist liigniiske alaga (mullastik: madalloomuld), kust olemasolev kuivenduskraav viib sademeed maantee aluse truubi kaudu teisele poole maanteed ja sealt edasi mere poole. Metsasel alal kasvab lehtpuu (n. sanglepp).

Maapind tõuseb ida suunas. Idapoolne, lagedam ning reljeefilt kõrgem ala kujutab endast kraavitatud niiduala. Sellelt alalt suubub ida-läänesuunaline kraav samuti maanteeäärsele madalamale alale. Tegemist on võsastuva loodusliku heinamaaga, kus kasvavad üksikud puud ning põõsagrupid. Piki kuivenduskraavi kasvab sanglepp. Maa-ala servades kasvab saar, pihlakas, enelas, kadakas.

Katastriüksuse reljeef langeb idast – läände, kusjuures maa-ala keskosas, paralleelselt õhuliiniga paikneb ca 60-80 cm nõlv. Kõrgemas idapoolses servas on maapinna kõrgusmärk on + 6.90 ning läänepoolses, maa-ala madalamas servas on maapinna km. + 4.50 m.

### **3.7 Kehtivad piirangud.**

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Pakri lahe ranna piiranguvöönd 200 m põhikaardile kantud veepiirist;
- Pakri lahe ranna ehituskeeluvöönd – 200 m. Vastavalt Looduskaitseadusele §38 (2) ulatub ranna metsamaal ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndini;
- 11174 Paldiski-Padise tee 30 m teekaitsevöönd;
- 1-20 kV elektriõhuliini 10 + 10 m kaitsevöönd;

Planeeringualal ei ole järgmisi kitsendusi põhjustavaid objekte ega nende kaitsevööndeid:

- muinsuskaitse objekte;
- kaitsealasid, hoiualasid (Natura 2000);
- Harju maakonna teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustikku ega väärtusliku maastikku.

## **4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS**

Vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi skeemile“, leht DP-02, on lähiümbruses kehtestatud 1 detailplaneering:

- Kalve kü detailplaneering, kehtestatud Padise Vallavalitsuse otsusega 25.08.2010. Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine 6 elamukrundiks.

Planeeritav ala paikneb 200 m kaugusel põhja poole Madise küla kompaktsemast hoonestusalast. Detailplaneeringujärgsete kruntide maakasutuse sihtotstarve ja moodustatavate kruntide suurused vastavalt moodustatavate kruntide tabelile DP põhijoonisel, leht DP-04.

Kontaktvööndi skeemilt on näha teed-liiklusskeem, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon. Planeeritavale maa-alale on kavandatud kuue elamukrundi moodustamine. Padise üldplaneeringu järgi paikneb vaadeldav maa-ala hajaasustusalal, kus elamumaa krundi min. suurus on 0.25 ha. Käesoleva tööga on planeeritud alal elamukruntide suurused vahemikus 0.25 – 0.4 ha. Lähedalasuval - Kalve detailplaneeringualal on planeeritud elamumaa kruntide suurused analoogsed. Piirkonnas paiknevate elamute puhul on valdavalt tegemist traditsiooniliste viilkatustega elamutega. Välisviimistluse osas on kasutatud traditsioonilisi naturaalseid ehitusmaterjale: puitu, vähesel määral krohvi ning looduslikku kivi. Hoonestusalad planeeritavatel kruntidel paiknevad vastavalt looduslikele võimalustele ning tingimustele. Kuna hoonestatav ala paikneb lagedal alal, siis planeeritavate elamumaade alal hoonestusalade paiknemisel ning suurusel, lähtuvalt kõrghaljastuse puudumisest kitsendusi ei ole. Juurdepääsu kavandamisel maa-alale on lähtutud olemasolevatest asfalteeritud mahasõidust Paldiski-Padise teelt. Planeeritavate sisetee kaudu on ette nähtud võimalikud ühendused naaberaladega (Hintsu-Metsa, Vana-Ranniku, Kangru ja Ranniku).

Käesoleva tööga ette nähtud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi. Asustuse areng maa-alal ei löhu keskkonda, kuna arvestab looduslike ja keskkondlike tingimusi, teede ja infrastruktuuri olemasolu. Elektrivarustuse tagab kü-se lähipiirkonnas paiknev alajaam. Soodne asukoht tehnilise ning sotsiaalse infrastruktuuri olemasolul loob eeldused asustuse tihendamiseks seal. Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

## **5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV**

### **5.1 Üldosa**

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest. Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks. Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

### **5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus**

Elamukruntide moodustamisel on arvestatud looduskeskkonna (kraavide) ning 1-20 kV elektriõhuliini 10+10m kaitsevööndiga. Hoonestusalad paiknevad kõik väljapool ranna 200 m piiranguvööndit. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega ning liikluskorraldusega kruntidel. Põhijoonisel on näidatud üks võimalikest hoonete paiknemise variantidest. Detailplaneeringuga on määratud hoonestusalad ja planeeritavate kruntide ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad, vastavalt tabelile ja infole DP joonisel, leht DP-04 „Põhijoonis ja tehnovõrgud“.

Ehitisealuse pinna suhe krundi pindalasse on vahemikus 9.4 – 14.0 % .

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Planeeritavad hoonestusõigusega krundid on ette nähtud üksikelamute (EE) rajamiseks.

**Pos 1**

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	400 m <sup>2</sup>
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	6.0 m
Hoonete lubatud korruselisus	2 k

**Pos 2**

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	400 m <sup>2</sup>
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	6.0 m
Hoonete lubatud korruselisus	2 k

**Pos 3**

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	400 m <sup>2</sup>
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	6.0 m
Hoonete lubatud korruselisus	2 k

**Pos 4**

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	400 m <sup>2</sup>
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	6.0 m
Hoonete lubatud korruselisus	2 k

**Pos 5**

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	400 m <sup>2</sup>
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	6.0 m
Hoonete lubatud korruselisus	2 k



**Pos 6**

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	400 m <sup>2</sup>
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	6.0 m
Hoonete lubatud korruselisus	2 k

**Pos 7, 8, 9**

Tanspordimaa kruntidele ehitusõigust ei kavandata. Transpordimaa krunt moodustatakse juurdepääsutee rajamiseks kõikidele planeeritavatele kruntidele. Planeeritavale siseteedele nähakse ette servituudi vajadusega ala, et kindlustada juurdepääsud kõigile planeeritavatele kruntidele ning naaberaladele.

**Pos 10**

Allesjäävale maatulundusmaale reserveeritakse 3.0 m laiune servituudi vajadusega ala perspektiivse kergliiklustee rajamiseks paralleelselt olemasoleva maanteega. Kergliiklustee asukoht täpsustub edasise projekteerimise käigus. Alale nähakse ette puurkaevu, tuletõrje veevõtukohta / tiik rajamine ning parkmetsaks kujundamine.

### 5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid.

Maatulundusmaa (M100%) sihtotstarbega kü baasil moodustatakse kuus elamumaa (E100%) ning kolm transpordimaa (L100 %) sihtotstarbega krunti ning üks allesjääv maatulundusmaa:

- krunt pos. nr 1 – suurusega 2753 m<sup>2</sup> (E);
- krunt pos. nr 2 – suurusega 2808 m<sup>2</sup> (E);
- krunt pos. nr 3 – suurusega 2980 m<sup>2</sup> (E);
- krunt pos. nr 4 – suurusega 2856 m<sup>2</sup> (E);
- krunt pos. nr 5 – suurusega 4004 m<sup>2</sup> (E);
- krunt pos. nr 6 – suurusega 4269 m<sup>2</sup> (E);
- krunt pos. nr 7 – suurusega 2802 m<sup>2</sup> (L);
- krunt pos. nr 8 – suurusega 1816 m<sup>2</sup> (L)
- krunt pos. nr 9 - suurusega 1091 m<sup>2</sup> (L)
- krunt pos. nr 10 - suurusega 18 590 m<sup>2</sup> (M)

Territooriumi bilanss:

- 6 elamumaa krunti (E)	- 19 670 m <sup>2</sup>	(44.7 %)
- 3 transpordimaa krunti (L)	- 5709 m <sup>2</sup>	(13.0 %)
- 1 maatulundusmaa (M)	- 18 590 m <sup>2</sup>	(42.3 %)
Kokku:	43 969 m <sup>2</sup>	(100 %)

#### Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega alad tähistatakse vajadusel detailplaneeringu joonisel ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis. Servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida pärast detailplaneeringu kehtestamist ning enne (tehnovõrkude) juurdepääsude ehitamist või vahetult pärast tehnovõrkude rajamist ja teostusjooniste koostamist.

-Mahasõit maa-alale toimub rekonstrueeritava mahasõidu kaudu, kus juurdepääsuks plan. transpordimaale pos. nr 7 tuleb enne läbida kahte avaliku kasutusega 11174 Paldiski – Padise tee transpordimaa kü-st: 56202:001:0799 (72 m<sup>2</sup>) ning 56202:001:0703 (245 m<sup>2</sup>). Neile kinnistutele on määratud juurdepääsu servituudi vajadusega alad Kangru-Kalda kü-se kasuks, laiusega 12.0 m, kogupindalaga: 75+245 = 317 m<sup>2</sup>.

- Planeeritavatele elamumaa kruntidele pos. nr 2 ja 4 on määratud 1+1 m laiune veeservituudi vajadusega ala veetrassi ringistamiseks. Ala pikkus kokku 107 m, kogupindala 214 m<sup>2</sup> (sh. kr.nr 2 - 115 m<sup>2</sup>, kr.nr 4 - 99 m<sup>2</sup>);

- Maatulundusmaa krundile pos, nr 10 on määratud 3 m laiune teeservituudi vajadusega ala, et kindlustada vajadusel perspektiivse avaliku kasutusega kergliiklustee rajamine. Pikkus 150 m, pindala 450 m<sup>2</sup>. Samale alale on planeeritud puurkaevu hooldusala R= 10 m (asukoht täpsustub edaspidise projekteerimise etapis).

-Planeeritavale transpordimaa kruntidele nähakse ette teeservituudi vajadusega ala, et kindlustada juurdepääsud kõigile planeeritavatele kruntidele., sh. naaberaladele. Teemaade pindala kokku: 5709 m<sup>2</sup>.

#### **5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.**

Planeeritav hoonestus jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja sobitub väljakujunenud asustusstruktuuriga. Planeeritavale maa-alale rajatava hoone arhitektuur peaks olema lihtne ning arvestama planeeringu taotlusega sulanduda hoonestus ümbritsevasse keskkonda. Elamutest ja abihoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid.

#### Arhitektuursed tingimused:

Hoonestusviis – lahtine. Katuseharja suund vaba, eelistatult risti või paralleelne ühe krundipiiriga. Abihoone katusehari võiks olla risti elamu katuseharja suunaga, et moodustuks traditsioonilisele maa-arhitektuurile omane siseõuega hoonetegrupp. Ühel krundil asuvad hooned peavad olema ühtse arhitektuurse lahendusega, mis moodustaks ühtse terviku. Katus: katusekalle vaba (0-50 kraadi). Projekteeritava hoone sokli kõrgus tasasel krundiosal vahemikus 30-50 cm. Välisviimistluses kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale: puit, krohv, looduskivi (paekivi, raudkivi). Hoonete katusekattematerjalina on soovituslik kasutada katusekivi, plekk (bituumen)-sindlit. Värvilahendustes eelistada looduslähedasi pastelseid värvitoone. Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadist, mitte kasutada plastist laua või kiviimitatsioone. Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

### Piirded

Elamumaa kruntidele piirdeaia kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat keskkonda ja ehitustraditsioone. Piirded tuleb projekteerida kooskõlas hoonete arhitektuurse lahendusega. Piirded ehitada võimalikult õhulised (läbipaistvus min. 20%),  $H_{max} = 1.5$  m. Plankpiirete rajamine keelatud. Piirded kavandatakse ja lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Teepoolne piire: puitpiire või võrkpiire + hekk või kiviaed  $H_{max}=1.0$  m.

Kruntide vahel: puitpiire, võrkpiire. Tähelepanu pöörata väravate lahendusele, need peavad moodustama ühtse terviku piirdeaiaga. Piirete väravad ei tohi avaneda tee poole. Vajadusel piirid markeerida hekiga või looduslikest materjalidest väikevormidega.

### **5.5 Haljastus ja heakord.**

Katastriüksust poolitav keskpinge elektriõhuliin jagab planeeritava maa-ala keskkondlikult kaheks eriilmeliseks osaks. Läänepoolsel metsaga kaetud ala puhul on tegemist liigniiske alaga (madalsoomuld), kust olemasolev kuivenduskraav viib sademeed maantee aluse truubi kaudu teisele poole maanteed. Seal kasvab lehtpuu (n. sanglepp). Sellel alal ehitustegevust ei toimu. Sellel alal nähakse ette harvendusraie parkmetsa rajamiseks. Täienduseks planeeritakse alale läbivooluga tiik, kuhu jooksevad kokku kõrgematelt aladelt sademeveed ning suunatakse edasi olemasolevasse tealusesse truupi. Paralleelselt maanteega on sellele alale reserveeritud ala kergliiklustee tarbeks.

Maapind alal tõuseb ida suunas. Idapoolne lagedam ning kõrgem maa-ala kujutab endast kraavitatud niiduala. Tegemist on loodusliku heinamaaga, kus ala servadesse kasvanud üksikud puud ning põõsagrupid. Piki kraavi kasvab sanglepp. Ala servades saar, pihlakas, enelas, kadakas.

Sellele alale kavandatakse ehitustegevus 6 elamukrundi moodustamiseks. Samas piki kraavikallast moodustatava transpordimaa laius võimaldab seal säilitada olemasolev haljastusriba, mis eraldab visuaalselt elamukrunte. Seetõttu kavandatakse tehnovõrgud seal ainult ühele poole teed.

Planeeritavad rajatised sobitada looduskeskkonda. Trasside ja teede rajamisel arvestada suurte puude juurte ulatuvusega, et neid võimalikult vähe kahjustada. Puutüve min. nõutav kaugus tehnovõrkudest 2m.

Kõrghaljastusega kaetud ala (kü läänepoolne osa) hooldustingimused määratakse vallavalitsuse poolt kehtestatud korras. Puude raiel juhinduda KOV-is kehtivale raieloa andmise korrale.

Parkmetsaks planeeritud maa-alal kasvavad väärtuslikud puittaimed hinnatakse projekti koostamisel, samaaegselt on soovitatav koostada ka elamukruntide parima välisruumi lahenduse kavandamiseks haljastusprojekt või konsulteerida eriala spetsialistidega. Haljastuse rajamisel kruntidele peab arvestama taimede sobivust looduslikule alale, eelistades kodumaiseid puu- ja põõsaliike. Olemasolevat väärtuslikku kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.

Kasvumuld ehitusplatsilt koorida ning kasutada omal krundil edaspidisteks haljastustöödeks. Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

## 5.6 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus

Planeeringualal ei ole kaitsealasid ning puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid. Detailplaneeringus ei kavandata olulisis keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi, sh. vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja mürataseme suurenemist.

Maa-ameti kõlvikute kaardi kohaselt paiknevad piiranguvööndis „metsamaa“ ja „muu maa“ kõlvikud. Piiranguvööndis hakkavad paiknema planeeritav juurdesõidutee, tiik ning parkmetsaks kujundatav ala. Vastavalt Looduskaitseadusele §37 (2) on ranna piiranguvööndis lageraie keelatud. Valik- ja turberaie tegemisel tuleb arvestada LKS lisas sätestatud tingimustega.

Vastavalt Looduskaitseadusele §38 (3) on ranna ehituskeeluvööndis (siin 200 m) uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud. Kangru-Kalda kü-sele kavandatud tiik ja eratee on rajatis, mille rajamine ehituskeeluvööndisse ei ole lubatud. Kuna aga mõlemad planeeritavad rajatised paiknevad 200 m vööndis alal, kus Maa-ameti kõlvikute kaardi kohaselt on „Muu maa“ kõlvik ja ka metsaseaduse §3 (2) kohaselt alal tõenäoliselt metsamaad ei ole, siis sellest lähtuvalt ei ole seal eratee ning tiigi alal ehituskeeluvööndit. Põhijoonisele (DP-04) on kantud „Muu maa“ kõlviku piir, et oleks võimalik kontrollida, et kavandatavad rajatised asuksid täielikult „Muu maa“ kõlvikul ehk väljaspool ehituskeeluvööndit. Vajadusel on võimalik tiigi asukohta ja suurust korrigeerida vastavalt kõlviku piirile.

Vastavalt Looduskaitseadusele §38 (4) p 10 ei laiene ehituskeeld avalikult kasutatavale teele ja tänavale. Ehituskeeluvööndi vähendamise vajadus puudub seega krundil pos. nr 10 paikneval planeeritaval avalikult kasutataval kergliiklusteel ning rekonstrueeritaval mahasõidul Paldiski-Padise teelt, kuna tegemist on avalikult kasutatavate riigi transpordimaadega.

Vaadeldavale alale kavandatakse samuti sidekaabel, millele samuti ei laiene ehituskeeld, vastavalt LKS §38 (5) p 8 (tehnovõrk, tehnorajatised).

Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Planeeritava puurkaevu R=10 m hooldusalas on ei tohi paikneda võimalikke põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti jne..) ning on keelatud väetiste ja taimekaitsevahendi hoidmine ning kasutamine, karjatamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse või põhjavette ning jäätmete käitlemine vastavalt 30.01.2019 Veeseadusele §154 (5).

Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

### Olme- ja ehitusjäätmed

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisisesele. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kü-sel määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Kruntide valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete sorteeritud kogumine prügikastidesse ning organiseerida nende äravedu. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jäätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjäätmete

ladustamispaigas või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusevõttele. Ehitusjäätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks või taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirja tingimustele.

### **5.7 Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele.**

Maa-ala detailplaneering ei käsitle uute keskkonnaohtlike tegevuste kavandamist ega ohtlike objektide rajamist ning seepärast olulisi negatiivseid mõjusid planeeringu realiseerimisega ette näha ei ole.

### **5.8 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine**

Planeeritav ala külgneb riigiteega 11174 Paldiski-Padise km 5,540 – 5,720. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 552 autot. Tegemist on IV kategooria (üle 500 auto/ö-p.) kõrvalmaanteega.

Kontaktvööndi skeemilt DP-02 on näha teed-liiklusskeem, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon. Planeeritavale maa-alale on kavandatud kuue elamukrundi moodustamine. Vastavalt sellele on orienteeruv planeeritav keskmine liiklussagedus planeeringualal ca 12 sõiduauto ööpäevas. Planeeritav liiklussagedus ei tõsta oluliselt liiklussagedust riigiteel. Planeeritud tegevusega ei kavandata külgnähtavuse ja vaba ruumi alasse nähtavust takistavaid ehitisi.

Juurdesõit planeeritavatele elamumaa kruntidele hakkab toimuma vahetult maanteelt varemrajatud rekonstrueeritava ristmiku ning sealt edasi hargnevate sisetee kaudu. Selle mahasõidu kaudu on samuti lahendatud võimalik juurdepääs Hintsu-Metsa ja Vana-Ranniku maaüksustele. Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt ei planeerita.

Vastavalt Transpordiameti kirjale 09.05.2022 nr 7.2-2/22/7687-2 kuulub olemasolev ristmik rekonstrueerimisele. Ristmik viiakse vastavusse Transpordiameti mahasõidu Tüüp 1 lahendusega. Ristumiskoha minimaalsed mõõdud: laius 3.5 m + 1.0 m laiused teepeenrad. 3.5 m laiune sõidutee osa kuulub vähemalt 10 m pikkuses osas katmisele tolmuva kattega. Vastavalt põhijoonisele, joonis DP-04 on tee pöörderaadius seal 5.0 m.

Riigitee alusele maale ulatuv ristumiskoht kuulub riigitee koosseisu ning riigitee omaniku omandisse. Ristumiskoha ümberehitamiseks tuleb mahasõidu projektile taotleda Transpordiametilt ehitusluba. Ristumiskoha ümberehituse korral taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

Põhijoonisele on kantud ristumiskoha nähtavuskolmnurk. Nähtavuskolmnurkade määramisel on lähtutud Transpordiameti 2021 juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“. Nähtavuskolmnurgad on norm. kiirusel 90 km/h 7x230 m mõlemale poole. Nähtavuskolmnurgaga tagatakse lõikuvate teede vaheline nähtav kolmnurkne ala samatasandilisel ristmikul. Selle normiga on tagatud vähimad peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikul (230 m) ning vähimad kõrvalteele avanevad nähtavuskaugused ristmikul (7 m). Haljastust nähtavuskolmnurga sisse ei jää. Joonisele on kantud riigitee 30 m laiune tee kaitsevöönd.

Juurdepääsuks planeeritavale transpordimaale pos. nr 7 tuleb enne läbida kaks 11174 Paldiski – Padise tee transpordimaa kü-st: 56202:001:0799 (pindalaga 72 m<sup>2</sup>) ning 56202:001:0703 (pindalaga 245 m<sup>2</sup>). Neile kinnistutele on määratud juurdepääsu

servituudi vajadusega alad Kangru-Kalda kü-se kasuks, laiusega 12.0 m ning kogupindalaga  $(72+245) = 317 \text{ m}^2$ .

Vastavalt Transpordiameti seisukohale Kangru-Kalda detailplaneeringu koostamiseks nähakse allesjäävale maatulundusmaa krundile pos. nr 10 ette 3.0 m laiune teeservituudi vajadusega ala perspektiivse avaliku kasutusega kergliiklustee rajamiseks. Jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb kergliiklustee eraldada sõiduteest vaheeribaga, mille min. laiuse puhul tuleb lähtuda Tee projekteerimismõõtude Lisast, tabel 7.5.

Paralleelselt manteea kulgeb andmeside kaabel ELA SA. Olemasolev mahasõit kuulub rekonstrueerimisele mahasõidu rek. projekti alusel, mis kuulub kooskõlastamisele siderajatise haldajaga (AS Connecto Eesti). Uusi tehnovõrke ega trasse riigimaa transpordimaale ei kavandata.

Hoonestusalade sademeveed immutatakse olemasolevatesse kraavidesse ning pinnasesse. Piki teetammi kulgevasse teekraavi sademevett ei juhita. Katastriüksuse edelanurgas, mis on kogu teeäärse niiske ala madalaim punkt, paikneb kuivenduskraav suubub maantee aluse truubi D800mm kaudu teisele poole teed ja sealt edasi mere poole. Rekonstrueeritavas mahasõidu teetammi paikneb 350 mm plastikust teetruup.

Transpordiamet ei võta PlanS paragrahv 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016.a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutulusotsusel kavandada vajadusel leevendavaid meetmeid häiringute mõju vähendamiseks.

Välisruum: keskkonnaministri 16.12.2016.a. määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“ Lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Uutel planeeritavatel aladel (II kategooria maa-ala) on liikluse müra sihtväärtuse päeval 55 dB ning öösel 50 dB.

Vastavalt Lääne-Harju valla üldplaneeringu käigus mõõdetud müraolukorra alusuuringu väärtustele ning vastavale veebirakendusele ei ole moodustatud hoonestusaladel müra normtasemeid ületatud.

Hoonestusala ja riigitee vahele jääb müra summutav metsaala ning moodustatud hoonestusala minimaalne kaugus riigitee kätte servast jääb 140 m kaugusele.

Siseruum: hoonete projekteerimisel arvestada keskkonnahäiringutega (müra, vibratsioon). Vastavalt standardile EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ (heliisolatsiooninõuded välispiiretele).

Müra normtaseme aluseks ruumis on sotsiaalministri 4.märtsi 2003.a.määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuded (selles määruses siseruumide normid). peavad hoone välispiirded vastama heliisolatsiooni nõuetele, et välismürast (LpA,eq,T) põhjustatud müra normtaseme ruumis (päeval 40 dB, öösel 30 dB) ei oleks ületatud.

### Siseteed

Juurdepääsu tagamiseks planeeritaval alal moodustatakse kokku 3 transpordimaa krunti, mis tagab kõigile planeeritavatele kruntidele normaalse juurdepääsu.

Teedevõrgu lahendamisel on tagatud ühendus naaberaladega. Kvartalisese tee projektkiiruseks on valitud 30 km/h.

Planeeritavate transpordimaade laiused on vahemikus 10.0 – 14.0 m arvestades situatsiooni (kraavid, haljastus). Vastavalt EVS 812-7:2018 jaotis 14.1.4 peab umbtee puhul arvestama päästesõidukite pöörderaadiusi, mis jaotise 14.1.9 on põhiautol 18.5 m. Kvartalisese 300 m pikkuse ning 5.0 m laiuse kruusakattega (vt. tee lõige) tupiktee otsa planeeritakse 19.0 x19.0 m suurune ümberkeeramiskoht. Juurdepääsuks kahele plan. krundile maa-ala lõunaservas nähakse ette 3.5 m laiune kruusatee.

Siseteed on maantee tüüpi, ilma äärekivideta. Sõidutee sobitada maastikku. Teede ja platside kavandamisel tagada juurdepääs päästeteenistuse tööks, prügiveoks ning ehitusmaterjalide transpordiks. Täpsem teede lahendus antakse konkreetse tänava tööprojekti käigus.

Rajatava tee puhul on tegemist erateega, kuhu nähakse ette juurdepääsu servituudi vajadusega ala, et kindlustada juurdepääsud kõigile planeeritavatele kruntidele.

### Parkimine

Parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud tabelile 9.2.

Parkimisnormatiivi kohaselt nähakse igale planeeritud elamumaa krundile ette 3 parkimiskohta, mille asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Krundisisesed teed ja parkimisplatsid kaetakse killustiku, betoon- või murukiviga.

### Vertikaalplaneerimine

Krundisisesete ja -väliste teede ja hoonete planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega ning olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega.

Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, va. hoonete ümber, kus maapinda võiks normaalolukorras tõsta 20-30 cm võrra. Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võiks olla 30-50 cm. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkruntidele.

Maapinna vertikaalplaneerimisel tagada krundi lauge reljeef, vältida künka kuhjumist hoone alla. Teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.03. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahasõidud planeeritavale alale.

Sadeveed teedelt ja platsidelt immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale.

Teedevalune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks.

## **5.9 Tuleohutus**

Planeeritavale maa-alale nähakse ette 6 üksikelamu rajamine.

Ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest. Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ ning 18.02.2021.a. määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoonete tulepüsivusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks juurdepääs hooneteni tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Teede min. laiused (3.5 m) on tagatud.

Vastavalt EVS 812-7:2018 jaotis 14.1.4 peab umbtee puhul arvestama päästesõidukite pöörderaadiusi, mis jaotise 14.1.9 on põhiautol 18.5 m. Kvartalisisesse 300 m pikkuse ning 5.0 m laiuse tupiktee otsa on planeeritud 19.0 x 19.0 m suurune ümberkeeramiskoht. Kõik siseteed on võimalik pikendada naaberaladele

Tuletõrje veevõtukoht planeeritakse kvartalisisesse tee äärde (puurkaevu piirkonda), et oleks tagatud 200 m vahemaa piki teid kruntidel paiknevate hooneteni.

Veevõtukoha maht 30 m<sup>3</sup>. Võimaliku variandina saaks tuletõrje veevõtukohana kasutada samuti kuivhüdrandiga varustatud planeeritavat tuletõrje veevõtukohta / tiiki.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 + A1:2013 + AC:2016 + A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

### **5.10 Kuritegevuse ennetamine.**

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud "EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohtu vähendab heakorrastatus, rajatavad piirded ja välisvalgustus.

Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdumiste ohtu.

Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

### **5.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava**

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
- vajalike servituutide seadmine (enne või pärast trasside rajamist).
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri ning teede väljaehitamine või rekonstrueerimine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- Liitumislepingute sõlmimine.
- Enne ehitusloa taotlemist kü-tele tuleb planeeritavad teed ehitada ning mahasõit Paldiski-Padise mnt-lt. rekonstrueerida.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel kü-sel:

- liitumislepingute sõlmimine
- ehitusprojekti koostamine
- ehitusloa taotlemine



- hoone ehitamine ja vastuvõtmine
- elektrivarustuse kohta projekti koostamine

Ühendused tehnovõrkudega (elektrivarustus, side) rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Kruntide ehitusõigused ning lokaalne tehnovarustus realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

## 5.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul kui tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

## 6. TEHNOVÕRGUD

### 6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed.

Planeeringualal ega vahetus läheduses ei ole ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikke. Käesolevaga lahendatakse veevarustus ja kanalisatsioon lokaalselt.

#### Veevarustus

Planeeritud elamumaa kruntide veevarustus lahendatakse ühise puurkaevu baasil allesjääval maatulundusmaa krundil pos. nr 10.

Täpsem puurkaevu asukoht krundil määratakse projekteerimise käigus.

Puurkaevu soovituslik tootlikkus on 3.6 m<sup>3</sup> ööpäevas, arvestades ühe kü elanike arvuks 4 inimest (kokku 24 inimest) ja ühe inimese keskmiseks veevajaduseks 150 liitrit ööpäevas.. Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m<sup>3</sup>/d ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Tulenevalt veetarbe hulgast ja kasutajate arvust ei moodustata sanitaarkaitseala Veeseaduse §148 lg 2 alusel. Sanitaarkaitseala asemel moodustatakse Veeseaduse §154 kohane hooldusala ulatusega 10 m. Puurkaevu hooldusala ei tohi paikneda võimalikke põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti jne..) ning on keelatud väetiste ja taimekaitsevahendi hoidmine ning kasutamine, karjatamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse või põhjavette ning jäätmete käitlemine vastavalt 30.01.2019 Veeseadusele §154 (5).

Elamutele veeühenduse saamiseks rajatakse puurkaevust kruntide teenindamiseks veetorustik rajatava tee äärde. 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 tulevase kinnistuomanikud. Sama MTÜ ülesandeks jääb ka tuletõrje veevõtukohta hooldus ja korrashoid.

#### Kanalisatsioon

Kangru-Kalda kü paikneb kaitsmata põhjaveega alal ning piirkonnas puudub ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalus, mistõttu on vastavalt veeseadusele ja selle rakendusaktidele lubatud pinnasesse juhtida vähemalt bioloogiliselt puhastatud reovett. Vastavalt sellele tuleb kinnistute reovee kohtkäitlus lahendada lokaalselt kogumismahuti V<sub>min.</sub>=10 m<sup>3</sup> või biopuhasti baasil.

Lähtudes Keskkonnaministri 08.11.2019.a. määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada järgmistes kogustes: Kuni 10 m<sup>3</sup> ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel pärast reovee bioloogilist puhastamist.

Lähtuma peab asjaolust, et kui omapuhasti rajamiseks vajalikke tingimusi ei ole maaüksusel võimalik täita, siis ei ole mü omapuhasti rajamine lubatud.

Individuaalsete omapuhastite soovitatav tootlikkus on 4 ie krundi kohta. Omapuhastite asukoha valikul peab arvestama naaberkinnistutega nõnda, et rajatavad tehnorajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust oluliselt, st. omapuhasti imbväljaku kuja 10 m ei tohi ulatuda naaberkrundile. Biopuhasti rajamise puhul tuleb silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaar- või hooldusalale lähemal kui 50 m. Heitvett ei tohi suunata kuivenduskraavi. Põhijoonis&tehnovõrgud on näidatud puurkaevust R=60 m ala, kus ei tohi immutada bioloogiliselt puhastatud reovett. Samuti näidatud tingmärkidega reovee kohtkäitluse võimalikud variandid. Kogumismahuti kuja on 5 m ja see peab samuti krundi piiridesse jääma, et naaberkruntidele ei tekiks lisanduvaids kitsendusi.

Reovee ärajuhtimise lahenduse üle otsustab iga krundi omanik ja see täpsustatakse projekteerimise staadiumis. Projekti koostamise ajal tuleb arvestada ka naaber kü paiknevate kaevude asukohaga. Praegusel momendil naaber kü kaevusid ei ole.

### Sademeveed

Planeeritavate kruntide pos. nr 3 ja 4 sademevete eelvooluks jääb planeeritavale transpordimaale jääv kraav, mis kuulub planeeritava teealuse truubi kaudu juhtimisele liigniiskele maa-alale läänes. Olemasolevad võsastunud kraavid tuleb perioodiliselt puhastada seal kasvavatest puudest ning võsast ning vajadusel näha ette süvendamist ning korrastamist, et toimiks pinnasevee äravool. Planeeringu joonisel on näidatud sademevete organiseeritud juhtimine ning kokkukogumine liigniiskel alal rajatavasse veereservuaari / tiiki ning ärajuhtimine sealt olemasoleva teealuse truubi (D800mm) teisele poole maanteed mere poole.

Ülejäänud planeeritavatel kruntidel sademevete eelvool puudub. Sadeveed teedelt ja platsidelt hajutada krundi piires haljasalal. Sadeveed immutatakse omal krundil, naabrite niiskusrežiimi rikkumata.

## **6.2 Elektri – ja sidevarustus. Soojavarustus.**

### Elektrivarustus

Planeeritav ala hõlmab Madise külas asuvat Kangru-Kalda katastriüksust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on anda planeeritud elamute elektrivarustuse põhimõtteline lahendus. Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel iga konkreetse elamu kohta eraldi (liitumislepingu sõlmimise ajaks). Katastriüksuse keskosas läbib maa-ala 1-20 kV elektriõhuliin, mis ühendab Kalve ja Madise 3 alajaamu. Joonisel DP-04 Põhijoonis ja tehnoarustus on näidatud õhuliini 10+10 m kaitsevöönd. Maa-ala on hoonestamata.

Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr 446719, koostatud 27.04.2023.a. lahendatakse planeeritava 6 üksikelamu elektrivarustus Kalve: (Harju-Risti) alajaama baasil, kust nähakse ette uutele objektidele toide 0.4 kV maakaabelliinina läbi Ranniku maatulundusmaa ning Paldiski-Padise tee (vana tee)

transpordimaaga, piki 1-20 kV õhuliini kaitsevööndit pikkusega 220 m, vastavalt Kontaktvööndi ja elektrivarustuse skeemile M 1: 5000 (DP-02)

Planeeritava 6 elamukrundi ning pumpla võrguühenduse läbilaskevõime on kokku 3x120A. Planeeritaval alal on 0.4 kV maakaablite koridor ühildatud planeeritava transpordimaaga

Detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis ja tehnovõrgud“ on välja toodud tee lõige 1-1 koos 0.4 kV maakaablitega ning andmeside kaabliga.

Elamukruntide piiridele planeeritakse 0.4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid, mis on vabalt teenindatavad. Planeeritaval transpordimaal on seadusjärgne kitsendus (võimaldab trasside rajamist ning hooldamist).

Krundisisesele elektritarbimise jaoks ehitab tarbija oma vajadustele vastavad maakaabelliinid. Teede alt läbiminekuks paigaldada 0.4 kV kaabel kaitsetorusse. Kaabel pinnases 70 – 80 cm sügavusel. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

#### Sidevarustus

Planeeritava 6 elamukrundi sidevarustus lahendatakse paralleelselt Paldiski-Padise teega kulgeva andmeside kaabliga ELA SA.

Sidevarustus lahendatakse vastavalt Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse elektroonilise side alaste tehniliste tingimustega nr TT2276HR, koostatud 22.05.2024.a.

**Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.**

Vastavalt lisatud skeemile luuakse Kangru-Kalda sideühendus ELASA sidekaevust 120K13, milles kaablimuhv 120M07.

Paigaldada ELASA sidetrassile pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor), mille asukohaks näha ette ala väljaspool ELASA kaitsetoru, kuna seal paikneb ELASA multitoru orient. 1.5 m sügavusel - sinna ei ole hea uut kaevu paigaldada. Sidekaev planeeritakse alale, kus lõpeb ära ELASA kaitsetoru ning kus sidetrass paikneb kõrgemal (orient. 0.8 m sügavusel). Planeeritava kaevu tähis 120YK07.

ELASA-le kuuluva sidekaevu paigaldamine Transpordiameti teemaale võib toimuda vaid kooskõlastatult Transpordiametiga. Rajada sidetoru paigaldatud sidekaevuni.

Piiritluspunkt on sidekaevu 120YK07 kaevusein

Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb siin paigaldada kliendikaev või kliendikapp koos muhviga, kust saab teha hargnemise.

Planeeritava sidekaabli paigaldamiseks 11174 Paldiski-Padise tee transpordimaale (56202:001:0703) nähakse ette sinna tehnovõrkude servituudi vajadusega ala laiusega 1+1 m, pikkusega 20m ning pindalaga 40 m<sup>2</sup>.

Planeeritaval elamualal on sidekaablite koridor on ühildatud planeeritava transpordimaaga. Detailplaneeringu joonisele „Põhijoonis ja tehnovõrgud“ on välja toodud tee lõige 1-1 koos 0.4 kV kaablitrassi ning andmeside kaabliga.

Olemasolev mahasõit 11174 Paldiski-Padise teelt kuulub rekonstrueerimisele mahasõidu rek. projekti alusel, mis kuulub kooskõlastamisele siderajatise haldajaga (AS Connecto Eesti). Mahasõidu ehitamisel näha ette vajadusel vajalikud tööd ning kaitsemeetmed olemasoleva liinirajatise kaitseks. Liinirajatise 1+1 m kaitsevööndis töötamisel tuleb kõik tööd teha käsitsi. Võimalikud kaitsemeetmed sõltuvad siderajatise paigaldussügavusest ning rajatava teetammi kõrgusest.

Tööde teostamiseks ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelvalve töötaja juuresolekul. Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks ELA SA haldus. Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.

**EstWin** liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemiseks on vaja taotleda vastav tegutsemisluba.

#### Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Hoonete soojavarustus lahendatakse individuaalküttena. Võimalik kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-vesi soojuspumbad, kollektoritega või puuraukudega maaküte, päikesepaneelid jne. Soojavarustuse toimise tagamiseks näha võimalusel ette puudega köetav küttekolle.

Koostas:

Arhitekt: Tõnis Sirp