

Planeeringu algataja / korraldaja: Lääne-Harju Vallavalitsus

**Huvitatud isik:**

Koostaja:

Töö nr: EX040123

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Planeeringu vastutav isik: Merlin Kark

Maastikuarhitekt, diplom MD002914

## Lääne-Harju vallas, Madise külas Hintsu-Metsa maaüksuse detailplaneering

Katastritunnus 43101:001:0063

Stadium: detailplaneering

04.01.2023

---

## **TÖÖ KOOSTAJAD :**

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

Evox OÜ

Maastikuarhitekt-planeerija: Merlin Kark, diplom MD002914

## SELETUSKIRI

### Sisukord

1.	Planeeringu koostamise alus .....	5
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	5
3.	Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
4.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	5
5.	Planeerimisettepanek .....	5
5.1	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed .....	5
5.1	Olemasoleva olukorra analüüs .....	6
5.2	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	8
6.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	9
6.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	9
6.2	Krundi ehitusõigus.....	10
6.3	Likvideeritavad objektid .....	11
6.4	Ehitistevahelised kujad .....	11
6.5	Arhitektuurinõuded ehitistele .....	12
6.6	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus .....	12
6.7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	14
7.	Tehnovõrgud.....	14
7.1	Veevarustus.....	15
7.2	Reoveekanaliseerimine.....	15
7.3	Sadeveekanaliseerimine .....	15
7.4	Soojavarustus .....	16
7.5	Elektrivarustus .....	17
7.6	Telekommunikatsioonivõrk .....	17
7.7	Tänavavalgustus.....	17
8.	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus .....	17
9.	Keskkonnakaitse abinõud .....	18
10.	Servituudid, kitsendused .....	19
11.	Planeeringu rakendamine .....	21
12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja .....	22

Lääne-Harju vallas, Madise külas Hintsu-Metsa maaüksuse detailplaneering. Staadium:  
detailplaneering

Lisad

Joonised

Situatsiooniskeem M 1:5000

Kontaktvööndi plaan M 1:500

Tugiplaan M 1:500

Põhijoonis tehnovõrkudega (sh.kitsendused) M 1:500

Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

## **1. Planeeringu koostamise alus**

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Lääne-Harju Vallavalitsus ja huvitatud isikuks on eraisik. Detailplaneeringu koostamine Hintsu-Metsa maaüksusele on algatatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 22.08.2023.a korraldusega nr 592 ning kinnitatud on lähteseisukohad. Käesolev planeering on koostatud üksikelandute ja nende abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

## **2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Hintsu-Metsa maaüksuse jagamine kruntideks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

Planeeringualaks on Lääne-Harju vallas, Madise külas Hintsu-Metsa (43101:001:0063) maaüksus, pindalaga 13,22 ha, maakasutuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud Rohelepa teelt.

## **3. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Lääne-Harju Vallavolikogu 23.08.2023. a detailplaneeringu algatamise otsus nr 592 ning otsuse lisa;
- Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 22.06.2023 nr 6-2/1468);
- Padise valla üldplaneering (kehtestatud 25.04.2002 määrusega nr 35);
- Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering (algatatud 25. september 2018otsusega nr 117);
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

## **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Reib poolt koostatud Madise küla, Hintsu-Metsa kinnistu topo-geodeetiline uurimistöö, töö number TT-6671, kuupäev 06.10.2023.a.

## **5. Planeerimisettepanek**

### ***5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed***

Planeeritav ala asub Lääne-Harju valla keskosas, Pakri lahe vahetus läheduses 11174 Paldiski-Padise maantee ja 11199 Põllküla-Madise maantee vahelisel alal. Planeeringuala on hoonestamata. Ala on suuremas osas kaetud metsaga. Planeeringuala ümbritsevad

metsamaad. (vt. Joonis 1) Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt viilkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Vanatoa“ asub ca 1,9 km kaugusel planeeringualast, 11199 Põllküla-Madise maantee ääres. Planeeritav ala asub Madise küla keskusest ca 2 km kaugusel. Lähimad kauplused ja teenindusasutused asuvad Paldiski linnas, ca 12 km kaugusel.



Joonis 1. Planeeringuala märgitud punasega. Väljavõte Maa-ameti fotolao lehelt (allikas: Maa-amet)

### 5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Hintsu-Metsa 100% maatulundusmaa. Kinnistu pindala on 13,22 ha, millest 11,97 ha on metsamaa, 0,88 ha looduslik rohumaa, 0,28 ha muu maa ja 0,09 ha haritav maa (vt. Joonis2). Juurdepääs maa-alale on lõunapoolsest küljest, Rohelepa teelt. Hintsu-Metsa maaüksus on tasase reljeefiga ja langusega põhja suunas, Vasalemma jõe suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 1.00-9.00. Elamute ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust. Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Vasalemma jõe (VEE1099200) hoiuala KLO2000007;
- Vasalemma jõe kalda ehituskeeluvöönd;
- Vasalemma jõe veekaitsevöönd;
- Vasalemma jõe kalda kaitsevöönd;



- Vasalemma jõe kallasarada;
- Nirgoja kraav; Suurküla ÜP-265 eesvoolu kaitsevöönd;
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised – *Cobitis taenia* (hink) looduskaitseala
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised – *Ophiogomphus cecilia* (rohevesihobu) looduskaitseala
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised – *Cottus gobio* (võldas) looduskaitseala
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd.



Joonis 2. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

Planeeritav ala piirneb:

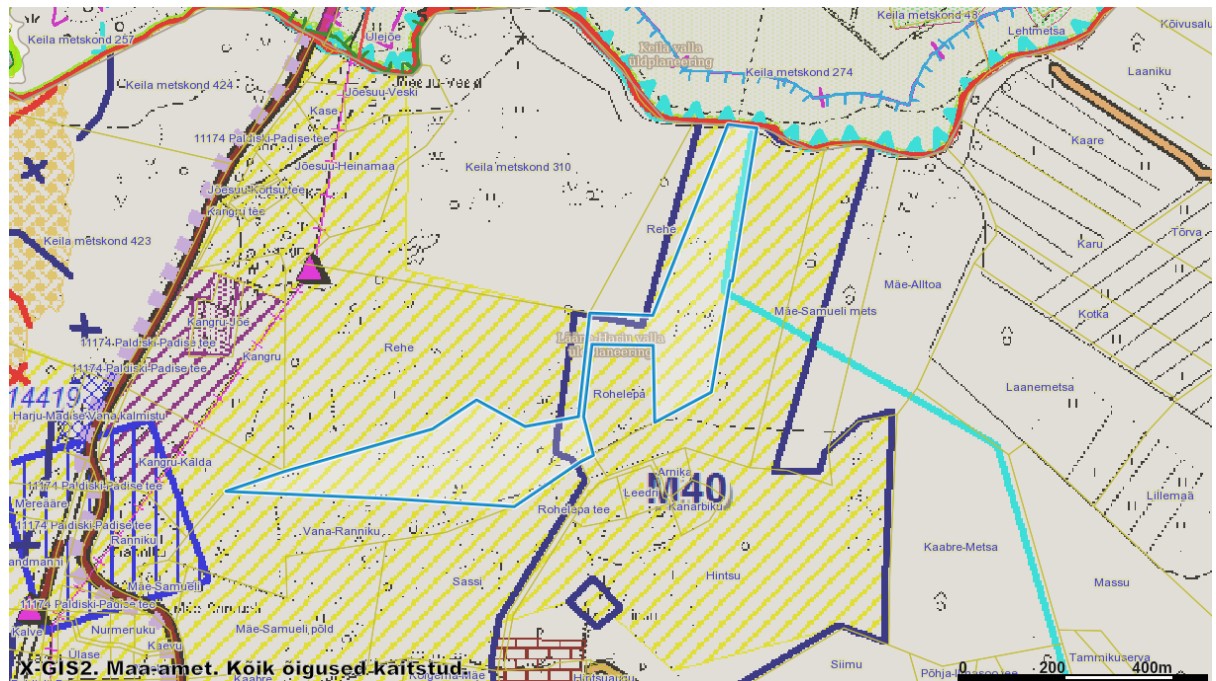
- Põhjast Kangru kinnistuga (56202:001:0766) 100% maatulundusmaa (pindala 6,73 ha s.h. metsamaa: 2,99 ha, haritav maa: 1,90 ha, looduslik rohumaa: 1,06 ha, õuemaa: 0,64 ha ja muu maa: 0,14 ha). Kinnistul asuvad elamu, kelder, abihoone ja kuur.
- Põhjast Kangru kinnistuga (56202:001:0653) 100% maatulundusmaa (pindala 17,49 ha s.h. metsamaa: 11,51 ha, looduslik rohumaa: 2,60 ha, haritav maa: 2,44 ha ja muu maa: 0,94 ha). Kinnistu on hoonestamata.
- Põhjast Rehe kinnistuga (56202:001:0414) 100% maatulundusmaa (pindala 3,35 ha s.h. metsamaa: 3,28 ha ja muu maa: 0,07 ha). Kinnistu on hoonestamata.
- Põhjast Keila metskond 274 kinnistuga (29501:009:0500) 100% maatulundusmaa (pindala 78,59 ha s.h. metsamaa: 74,45 ha, muu maa: 3,40 ha ja looduslik rohumaa: 0,74 ha). Kinnistu on hoonestamata

- Idast ja lõunast Sassi-Metsa kinnistuga (56202:001:0675) 100% maatulundusmaa (pindala 8,49 ha, s.h. looduslik rohumaa: 2,15 ha<sup>2</sup>, muu maa: 0,64 ha ja metsamaa: 0,38 ha). Kinnistu on hoonestamata.
- Lõunast Rohelepa kinnistuga (43101:001:0064) 100% elamumaa (pindala 2,25 ha, s.h. metsamaa: 1,49 ha, looduslik rohumaa: 0,39 ha, muu maa: 0,28 ha ja õuema: 0,09 ha). Kinnistul asuvad üksikelamu, abihoone ja saun.
- Lõunast Rohelepa tee kinnistuga (43101:001:1817) 100% transpordimaa (pindala 7199 m<sup>2</sup>, s.h. metsamaa: 3607 m<sup>2</sup>, haritav maa 2100 m<sup>2</sup>, muu maa: 1344 m<sup>2</sup> ja looduslik rohumaa: 148 m<sup>2</sup>). Kinnistu on hoonestamata.
- Lõunast Sassi kinnistuga (56202:001:0684) 100% maatulundusmaa (pindala 7,99 ha, s.h., haritav maa 3,62 ha, metsamaa: 3,59 ha, looduslik rohumaa: 0,71 ha ja muu maa: 0,07 ha). Kinnistu on hoonestamata.
- Lõunast Vana-Ranniku kinnistuga (56202:001:0570) 100% maatulundusmaa (pindala 6,01 ha, s.h., haritav maa 4,47 ha, metsamaa: 0,93 ha, muu maa: 0,43 ha ja looduslik rohumaa: 0,18 ha). Kinnistu on hoonestamata.
- Läänest Kangru-Kalda kinnistuga (56202:001:0787) 100% maatulundusmaa (pindala 4,40 ha, s.h. haritav maa: 2,24 ha, metsamaa: 1,43 ha, muu maa: 0,70 ha ja looduslik rohumaa: 0,03 ha). Kinnistu on hoonestamata.

## ***5.2 Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule***

Kehtiva Padise valla üldplaneeringu (kehtestatud 25.04.2002. a Padise Vallavolikogu otsusega nr 35) kohaselt on planeeringu alal tegemist elamuehituse reservmaaga ning planeeringuala asub hajaasustus piirkonnas (vt Joonis 3). Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.





Joonis 3. Väljavõte Padise valla üldplaneeringust. Planeeringuala märgitud sinisega.

## 6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 6.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneering näeb ette planeeringuala kruntideks jaotamise – seitsmeks elamumaa krundiks (suurusega 3647-13305 m<sup>2</sup>), üheks transpordimaa krundiks (suurusega 6122 m<sup>2</sup>), kaheks tootmismaa krundiks (suurustega 100 ja 175 m<sup>2</sup>) ja kaheks maatulundusmaa krundiks (suurustega 6643 m<sup>2</sup> ja 69304 m<sup>2</sup>).

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Pos nr	Krundi pindala	Sihtotstarve
<b>Planeeringu eelne</b>		
Hintsu-Metsa	132200	Maatulundusmaa
<b>Planeeringu järgne</b>		
Pos 1	13305	Elamumaa
Pos 2	6643	Maatulundusmaa
Pos 3	6456	Elamumaa

Pos 4	7926	Elamumaa	v
Pos 5	6873	Elamumaa	
Pos 6	5760	Elamumaa	
Pos 7	3647	Elamumaa	
Pos 8	175	Tootmismaa	
Pos 9	5895	Elamumaa	
Pos 10	6122	Transpordimaa	
Pos 11	69304	Maatulundusmaa	
Pos 12	100	Tootmismaa	

Kruntide pindalad on planeeringus määratud ligikaudsena ja pindalasid võib täpsustada maamõõdutööde teostamisel.

## 6.2 Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigustega on määratud: 1) krundi number; 2) krundi pindala; 3) planeeringujärgne sihtotstarve; 4) katastrijärgne sihtotstarve; 5) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 6) hoonete suurim lubatud arv krundil; 7) hoonete katusekalle 8) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 9) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi nr	Krundi pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Suurim lubatud kõrgus maapinnast elamul/abihoonel	Hoonete lubatud arv Elamu/abihoone	Katusekalle kraadides	Suurim lubatud ehitisealune pind	Korruselisus
POS 1	13305	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	10 m/6m	1/3	0-45	500	2
POS 2	6643	Maatulundusmaa 100% (M)	Maatulundusmaa 100%	-	-	-	-	-
POS 3	6456	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	10 m/6m	1/3	0-45	500	2
POS 4	7926	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	10 m/6m	1/3	0-45	500	2
POS 5	6873	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	10 m/6m	1/3	0-45	500	2
POS 6	5760	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	10 m/6m	1/3	0-45	500	2

POS 7	3647	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	10 m/6m	1/3	0-45	360	2
POS 8	175	Veetootmise ja veepuhastuse ehitise maa 100% (OV)	Tootmismaa 100%	-	-	-	-	-
POS 9	5895	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	10 m/6m	1/3	0-45	500	2
POS 10	6122	Tee ja tänava maa-ala 100% (LT)	Transpordimaa 100%	-	-	-	-	-
POS 11	69304	Maatulundusmaa 100% (M)	Maatulundusmaa 100%	-	-	-	-	-
POS 12	100	Elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitise maa 100% (OE)	Tootmismaa 100%	-	-	-	-	-

Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma ehitusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid.

Detailplaneeringu põhijoonisel (joonis nr 4) on näidatud hoonestusalad, st et planeeritud hooned võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalas vastavalt iga krundi ehitusõigusele. Hoonestusalad on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist. Hoonestusala kaugus planeeritava tee piirist 5 m, naaberkinnistute piiridest 15m, kruntide omavahelistest piiridest 4 m. Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada 50% ulatuses krundi pindalal, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraideid. Elamukrundile antakse ehitusõigus- ühe üksikelamu (kood 11101) ja kolme abihoone (kood 12744) ehitamiseks. Lisaks eelnimetatud hoonetele, on krundile lubatud ehitada kuni 20m<sup>2</sup> suuruseid ja kuni 5m kõrguseid abihooneid (nt kasvuhooneid, laste mängumaju jms mida võib rajada detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusala piires. Väljaspoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine keelatud. Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus.

### 6.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul on osaliselt kõrghaljastus.

### 6.4 Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on määratud hoonestusala 4 m (hoonetevaheline kuja 8 m) kaugusele krundi piirist, et takistada tule levikut naaberkinnistutel asuvatele hoonetele. Kuja nõue kehtib ka rajatistele, mis võimaldavad tule levikut.

### **6.5 Arhitektuurinõuded ehitistele**

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas, betoon (soovituslikult kombineeritult). Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud. Keelatud on vooderdamata palkmaja rajamine.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, vm alaga ühtiv materjalid.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata.
- Katusetüüp: lame-, kelp- või viilkatus.
- Hoonete katuste lubatavad kalded on vahemikus 0°-45°.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 10,0 m maapinnast.
- Elamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust. Abihoonetel 1 maapealne korrus.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3.
- Hoone ±0.00 sidumine maksimaalselt 0,5 m maapinnast hoonestusala piires.

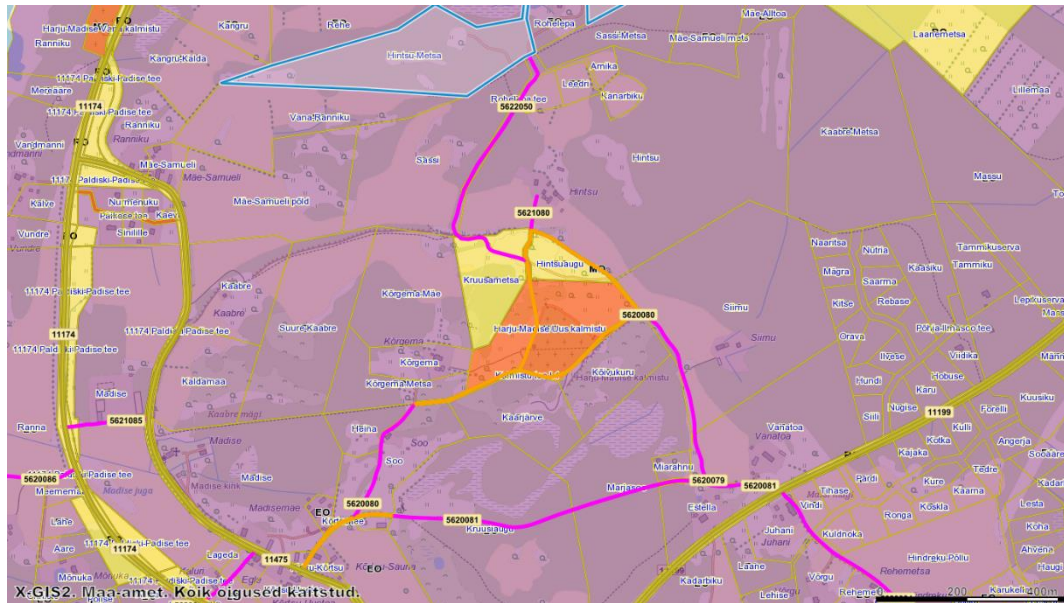
#### **Piirded**

- Piirded: võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga. Keelatud plank- või plekkaiad.
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5m. Keelatud on läbipaistmatud piirded (aia pinnast min 25% peab olema läbipaistev)
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata.

Minimaalne hoonete tulepüsivusklass on TP3. Lubatud on ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

### **6.6 Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus**

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud planeeringualast lõunas asuvalt Rohelepa teelt. Rohelepa teeni pääsemiseks on ligipääs läbi era-, riigi- ja munitsipaalkinnistute (Joonis 4).

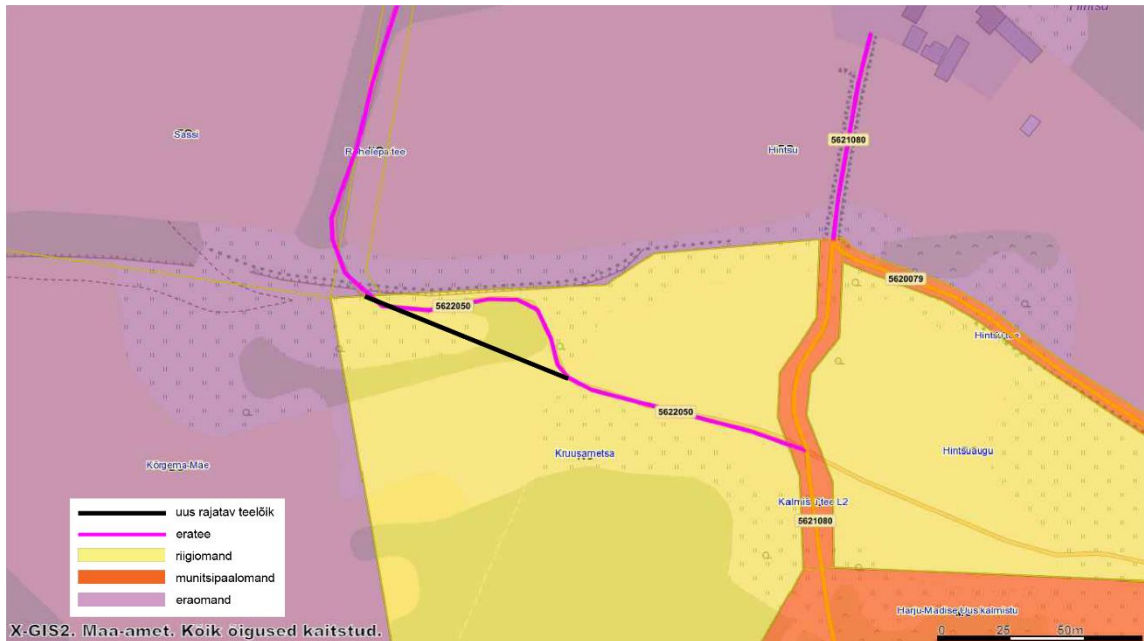


Joonis 4. Juurdepääs planeeringualale. Planeeringuala märgitud sinise piirjoonega.

Riigimaale, Kruusametsa kinnistule on planeeritud ehitada uus teelõik paremaks ligipääsuks (Joonis 5). Täpsed elamukruntide sissesõitude asukohad määratakse koos elamu ehitusprojektiga. Normikohane parkimine, soovituslikult kaks kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritaval elamukrundil. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimine arvutada vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel nr 9.2.

Kruntidele ligipääsu rajamiseks tuleb välja ehitada tupiktee Pos 10. Planeeringuala sisene Pos 10 planeeritud sõidutee on kavandatud kruuskillustikkattega.

Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on näidatud põhijoonisel. Teede lahendusi, täpset asukohta, juurdepääsusi ning kõiki tee elemente täpsustatakse projekteerimise faasis. Parkimine on planeeringualal lahendatud kruntide siseselt. Parkimisplatside täpne asukoht ja kuju määratakse projekteerimise käigus.



Joonis 5. Juurdepääs planeeringualale. Uus rajatav teelõik Kruusametsa katastriüksusel.

### 6.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

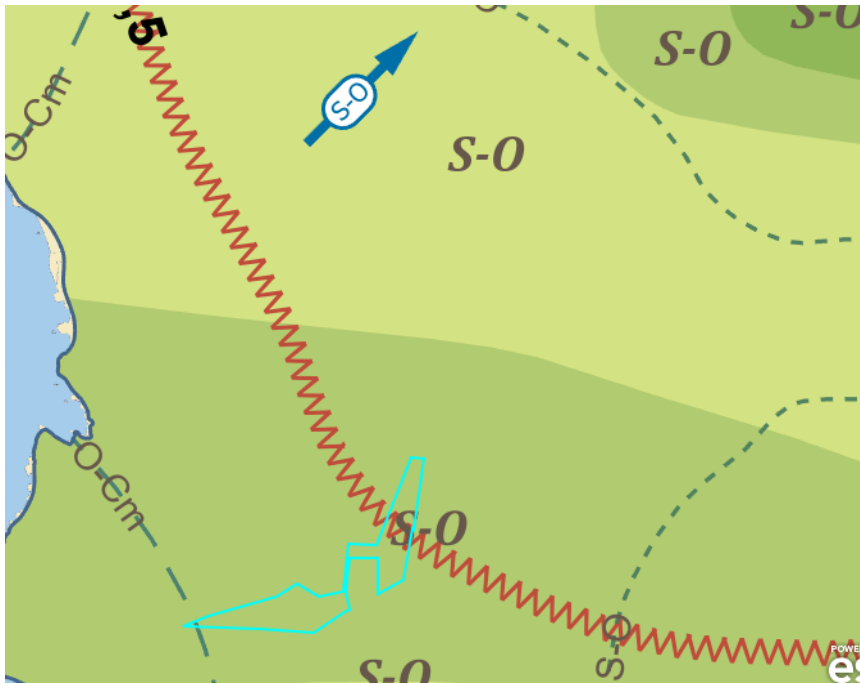
Planeeringuala kruntidel tuleb tagada planeeringuala kõrghaljastuse säilimine 50% ulatuses krundi pindalal. Haljastust on lubatud rajada planeeringus märgitud hoonestatavatele aladele ning kõvakattega aladele.

Krunte ümbritsev piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivana hoonete arhitektuurse lahendusega. Naaberkruntide vaheliste piiretena võib kasutada nii võrk-, puit- või metallaeda. Soovitav on hõredad piirdeaiaid kombineerida haljastusega.

## 7. Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritud elamute ja abihoonete varustamine joogivee, reovee ja elektriga. Piirkonnas puuduvad võimalused ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks. Seetõttu rajatakse veega varustamiseks ühine puurkaev ja lokaalsena lahendatakse reovee puhastamine biopuhasti ning imbväljakuga. Kõik tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena. Tehnovõrkude täpne paiknemine antakse täpsemalt vastavate projektiga. Puurkaevude ja reoveepuhastite rajamisel on lähtutud põhjavee liikumise suunast piirkonnas (Joonis 6.)





Joonis 6. Väljavõte Eesti Geoloogiateenistuse Eesti geoloogiliselt baaskaardilt. Planeeringuala märgitud helesinisega. Sinise noolega märgitud põhjavee liikumise suund.

### 7.1 Veevarustus

Hintsu-Metsa kinnistule kavandatud elamukruntide veega varustamiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud rajada puurkaev (krundile POS 8). Puurkaevu rajamiseks koostada vastav ehitusprojekt. Vee tarbimisel üle 5m<sup>3</sup>/ööpäevas on vajalik taotleda vee erikasutusluba (alus: Veeseadus § 8 lg 2 p 2). Puurkaevust on ette nähtud veetorustik teemaa-alale ning sealt veeühendus igale moodustatavale krundile. Veetorustiku paiknemine kruntidel näidatud planeeringu põhijoonisel. Veetorustike läbimõõd ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

### 7.2 Reoveekanaliseatsioon

Planeeringuala jääb suhteliselt kaitstud põhjaveega alale. Planeeritavate elamute kanalisatsioon kogutakse ja suunatakse igal krundil eraldi asuvasse biopuhastisse ja seejärel immutatakse imbväljakule. Isikliku majapidamise omapuhasti rajamiseks tuleb esitada läbi Ehitisregistri ehitusteatis.

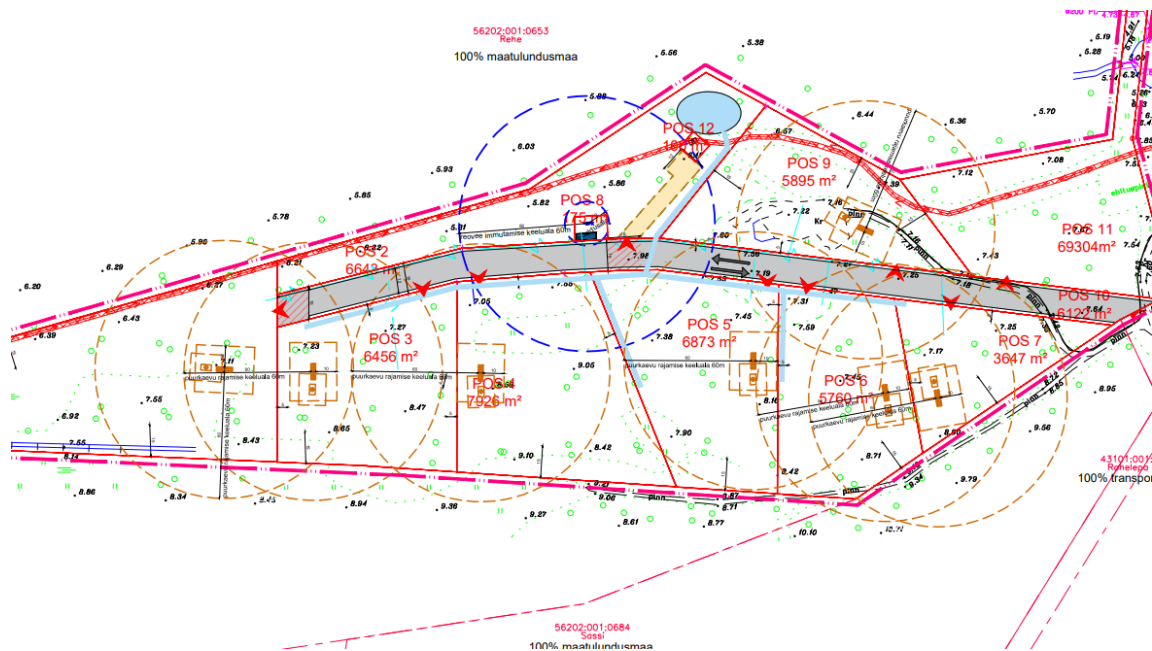
Kanaliseatsioonitorustike paiknemine kruntidel näidatud planeeringu põhijoonisel. Torustike läbimõõdud ja hoonete väljaviigu asukohad määratakse hoonete projekteerimisel.

### 7.3 Sadeveekanaliseatsioon

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud juhtida hoonetest eemale ja loomulikult teel immutada. Kruntide sademevett on keelatud vertikaalplaneerimisega juhtida naaberkruntidele ega maantee katastriüksusele, sh kohaliku tee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse. Veeseaduse § 127 lg 1 kohaselt on heitvee ja saasteainete pinnasesse

juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Vastavalt Veeseadus § 129 lõikele 7 on sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal keelatud. Vastavalt Veeseadus § 129 lõikele 1 tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.

Sademevesi on planeeritud juhtida planeeritavatesse kuivenduskraavidesse, lisaks planeeringuala lõunaosas olemasolevasse kraavi. Antud kraavist juhitakse vesi edasi Kangu-Kalda katastriüksusele (katastriüksuse tunnus 56202:001:0787), kus on samuti olemasolev kraav, mis vajab taastamist. Kraavi rajamine on piirkonnas oluline, sest planeeringuala on liigniiske ning üleüldist veetaset on piirkonnas vaja alandada.



Joonis 7. Planeeritavad kuivenduskraavid (helesinisega).

#### 7.4 Soojavarustus

Elamute küte lahendatakse individuaalsete küttesüsteemidena. Süsteemide valik tehakse vastavalt hoonestaja soovidele hoonete projekteerimise käigus. Kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

Võimalikud variandid:

- tahkküte;
- maaküte;
- õhksoojuspump;
- erinevate küteliikide üheaegne kasutamine.

Keelatud on kasutada õhku saastavaid küteliike nagu raskeõlid ja kivisüsi.

### **7.5 Elektrivarustus**

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele.

Planeeritava ala elektrivarustus on võimalik Hintsu-Metsa kinnistu keskosas asuva maakaabli baasil. Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on ette nähtud elamukrundi piirile liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Kaablite täpne asukoht ning liitumiskilbi võimsus määratakse projekteerimise etapis.

### **7.6 Telekommunikatsioonivõrk**

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata telekommunikatsioonivõrkude rajamist.

### **7.7 Tänavavalgustus**

Planeering ei näe ette tänavavalgustuskaablite ja tänavavalgustusmastide paigaldamist. Kruntide valgustus lahendatakse hoonete projekteerimisel hoonete- ja aia valgustitega.

Kõikide tehnovõrkude lahendusi on lubatud projekteerimisel täpsustada. Tehnovõrkude paiknemine on näidatud Joonisel 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (sh.kitsendused)*.

## **8. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus**

**Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:**

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

### **Tuleohutuse tagamise põhimõtted**

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema minimaalselt 8 meetrit. Ka abihoonete asukohtade valikul tuleb järgida tuleohutusnõudeid. Kui kuja on väiksem, tuleb tule levikut piirata ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

### **Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala**

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 10,0 m. Krundil lubatud täisehitus 360-500 m<sup>2</sup>.

Hoonete korruselisus: kuni 2 korrust.

### **Tulekustutusvesi**

Planeeringuala paikneb hajaasustuse alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 8 km kaugusel, Paldiski linnas, hüdrant ID 17056.

Tuletõrje veevarustuse tagamiseks on POS 2 krundile kavandatud loodusliku toitega tiik, millele rajatakse tuletõrje veevõtukoht. Vastavalt standardile EVS 812-6:2012 osa 6 kehtivad looduslikule veevõtukohale järgmised nõuded: Tuletõrje veevõtukoha minimaalne kaugus hoonest või hoone osast ei tohi olla väiksem kui 30 m. Vee sügavus veekogus, mida kasutatakse tuletõrje veevõtukohana, peab olema vähemalt 1,5 m. Horisontaalse imitarnetoru maksimaalne pikkus ei ole piiratud, kui see suudab tagada igal aastaajal ning igasuguste ilmastikutingimustega tulekustutuseks vajaliku vooluhulga hüdrandini. Imitarnetoru peab olema täielikult täidetud veega, v.a viimased 8 m mõõdetuna hüdrandi otsast (sisaldab tõusukõrgust). Tuletõrje veevarustuse täpsemaks lahenduseks tellida projekt. Juhul kui tiigist lähtuv veetorustik läheb liiga sügavaks, on võimalik rajada POS 8 krundile ka tehisklik veevõtukoht. Tehiskliku veevõtukoha puhul on mõistlik rajada kinnine maa-alune mahuti, mille puhul võib arvestusliku tulekahju kestvuse vähendada ühe tunnini ja seega väheneb vajalik veekogus kolm korda. Planeeritud tuletõrjevee mahuti maht on 30 m<sup>3</sup>.

Planeeringualal on ette nähtud tagada tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m<sup>3</sup>. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile. Tuletõrjeautodele on planeeringualal kavandatud tupiktee lõpus ümberpööramisala 15x12m ning lisaks üks ümberpööramisala POS 8 juures.

## **9. Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeringuala põhjaosa asub looduskaitseseaduse reguleerimisalasse kuuluval hoiualal ning alale ulatub III kaitsekategooria kaitsealused liigid.

Planeeringualal kehtivad piirangud:

- Vasalemma jõe (VEE1099200) hoiuala KLO2000007;
- Vasalemma jõe kalda ehituskeeluvöönd;
- Vasalemma jõe veekaitsevöönd;
- Vasalemma jõe kalda kaitsevöönd;
- Vasalemma jõe kallasrada;
- Nirgoja kraav; Suurküla ÜP-265 eesvoolu kaitsevöönd;
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised – *Cobitis taenia* (hink) looduskaitseala

- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised – *Ophiogomphus cecilia* (rohevesihobu) looduskaitseala
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised – *Cottus gobio* (võldas) looduskaitseala

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Küll võib positiivse mõjuna välja tuua ala kasutusele võttu elamupiirkonnana koos sellega seotud võrgustiku väljaarendamisega. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Saue ja Lääne-Harju valla ühisele jäätmekavale ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kinnistu sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine kinnistul.

Antud detailplaneeringuga ei kahjustada ümbritsevat keskkonda. Uute üksikelamu kruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, seetõttu ei seata täiendavaid keskkonnavalaseid nõudeid.

## 10. Servituudid, kitsendused

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, mis jõustus 01.07.2015 a.

Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Vasalemma jõe (VEE1099200) hoiuala KLO2000007;
- Vasalemma jõe kalda ehituskeeluvöönd;
- Vasalemma jõe veekaitsevöönd;

- Vasalemma jõe kalda kaitsevöönd;
- Vasalemma jõe kallasrada;
- Nirgoja kraav; Suurküla ÜP-265 eesvoolu kaitsevöönd;
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised – *Cobitis taenia* (hink) looduskaitseala
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised – *Ophiogomphus cecilia* (rohevesihobu) looduskaitseala
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised – *Cottus gobio* (völdas) looduskaitseala

Servituutide seadmise vajadus on olemasolevale elektrimaakaablile, mis läbib planeeritavaid krunte. Kõikidele ehitatavatele tehnovõrkudele seatakse isiklikud kasutusõigused võrguvaldajate kasuks. Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud rajatiste täpne asukoht ja lahendus.

Planeeritavate tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused on järgmised:

#### **Elektripaigaldiste kaitsevööndid**

- Maakaabelliini maa-ala kaitsevöönd on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 m kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

#### **Teeservituut**

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud planeeringualast lõunas asuvalt Rohelepa teelt (katastriüksuse tunnus 43101:001:1817), kus puudub juurdepääs avalikult kasutatavale teele. Rohelepa teeni pääsemiseks on ligipääs läbi era-, riigi- ja munitsipaalkinnistute.

Läbipääs avalikult kasutatavale teele 5621080 Kalmistu tee on läbi Kruusametsa kinnistu (katastriüksuse tunnus 43101:001:0755). Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek seada servituut juurdepääsuks läbi Kruusametsa riigiomandis oleva kinnistu.

Tabel 3. Seatav servituut.

Teeniv kinnisasi	Valitsev kinnistu	Servituut
Kruusametsa 43101:001:0755	Rohelepa tee 43101:001:1817	Teeservituut (juurdepääsutee)

Kruusametsa kinnistule on planeeritud ehitada uus sirge teelõik paremaks ligipääsuks.





Joonis 8. Kavandatud teeservituut Kruusametsa kinnistule.

## 11. Planeeringu rakendumine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate maakorralduslike toimingute ja ehitusprojektide koostamiseks. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Planeeringu elluviimise kava:

- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- enne kruntidele ehitusloa taotlemist tuleb huvitatud isikul välja ehitada juurdepääsutee, rajada puurkaev koos veetrassidega kuni liitumispunktideni, rajada tuletõrje veevõtukoht ning elektriliitumine koos liitumiskilpidega kruntide piiridel.
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

## **12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul.