

## LAULASMAA KÜLA KROOKUSE KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

# LAULASMAA KÜLA KROOKUSE KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 11. november 2025. a Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldusega nr 607

VASTU VÕETUD: .....

KEHTESTATUD: .....

TÖÖ NUMBER: **1577/25** (PLANID: 129773)

HUVITATUD ISIK: **Laulasmaa Kodud OÜ**, esindaja Elar Toomsalu

PROJEKTIJUHT: **OÜ Entec Eesti**, projektijuht Janne Tekku

OÜ ENTEC EESTI

2025-2026

SELETUSKIRI JA JOONISED: Janne Tekku ja Ülar Jõesaar

# SISUKORD

## SELETUSKIRI

<b>SISUKORD .....</b>	<b>4</b>
<b>1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD.....</b>	<b>6</b>
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA OLEMASOLEVA OLUKORRA ÜLEVAADE.....	6
1.2 KONTAKTVÕÖNDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD .....	7
<b>2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>8</b>
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	8
2.2 ÜLDPLANEERINGUGA HAAKUMINE .....	8
2.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED .....	9
2.3.1 <i>Hoonete üldised arhitektuurinõuded.....</i>	<i>9</i>
2.4 LIIKLUSLAHENDUS, JUURDEPÄÄS .....	10
2.5 HALJASTUS JA HEAKORD .....	10
2.6 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED .....	10
<b>3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.....</b>	<b>12</b>
3.1 VEEVARUSTUS.....	12
3.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS .....	12
3.3 REOVEEKÄITLUS .....	13
3.4 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE .....	13
3.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	14
3.6 SIDEVARUSTUS .....	14
3.7 SOOJAVARUSTUS .....	15
<b>4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE .....</b>	<b>16</b>
<b>5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD .....</b>	<b>17</b>
<b>6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....</b>	<b>18</b>

## JOONISED

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÕÖNDIPLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:500
JOONIS 4	PÕHIJOONIS	M 1:500
JOONIS 5	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:500

## MENETLUSDOKUMENDID



## EESSÕNA

Käesoleva *Laulasmaa küla, Krookuse katastriüksuse detailplaneeringu* koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 11. novembri 2025. a algatamise korraldus nr 607 ja korralduse lisa - *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks* (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine elamumaa kruntideks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Planeeringuala pindala on 7721 m<sup>2</sup>.

Planeeringu koostamise aluseks olevad dokumendid:

- *Keila valla üldplaneering* (kehtestatud 13.10.2005, otsus nr 259/1005);
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 11. novembri 2025. a algatamise korraldus nr 607 ja korralduse lisa - *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks*;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Geodeediline aluskaart, koostaja Ankord OÜ, töö nr 4170M, detsember 2025. a;
- Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 18.09.2025 nr 6-2/1641);
- Maa- ja Ruumiameti kaardiserver.

Detailplaneeringut menetletakse planeerimisseaduse (RT I, 26.02.2015, 3) alusel.

Planeeringu eskiislahenduse koostas OÜ Entec Eesti arhitekt-planeerija Janne Tekku (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7).

Töösse on kaasatud maaomanik Laulasmaa Kodud OÜ esindaja Elar Toomsalu.

# 1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

## 1.1 Planeeritava ala asukoht ja olemasoleva olukorra ülevaade

Planeeritav Krookuse katastriüksus asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas suvilakruntide piirkonnas. Planeeritava Krookuse katastriüksuse pindala on 7721 m<sup>2</sup> ja katastriüksuse sihtostarve on elamumaa. Juurdepääs alale on Soo tee (teeregistri nr 2952270) kaudu.

Krookuse katastriüksus piirneb aiandusühistute Meleka ja Tooma elamumaa kruntidega. Piirinaabriteks on Tooma vkt 7 (vt *Foto 6*), Tooma vkt 6, Meleka tee 12, Meleka tee 14 ja Meleka tee 25 katastriüksused. Loodepiiri ääres asub Soo tee. Teisel pool Soo teed asuvad aiandusühistu Neptun elamumaa krundid (vt *Foto 3 ja Foto 7*).

Krookuse katastriüksus on hoonestamata, ala kasvab lehtpuu enamusega mets (vt *Foto 2 ja Foto 5*). Alal kasvavad kased, vahtrad, männid, sarapuud, tammed. Katastriüksuse lõunapiiril asub kraav (vt *Foto 2*). Soo tee ääres asub 1 kV elektriõhuliin ja sidekaablid ning nende kaitsevööndid ulatuvad väikesele osale Krookuse katastriüksusele.

Planeeritaval Krookuse katastriüksusel on maapind suhteliselt tasane, absoluutkõrgused on vahemikus +23.37 ... +24.63 m.



Foto 1: Vaade Soo teelt Krookuse katastriüksusele



Foto 2: Vaade Krookuse katastriüksusel asuvale kraavile



Foto 3: Vaade Tammetõru tn 37 kinnistul asuvatele hoonetele



Foto 4: Vaade Krookuse katastriüksusel kasvavale metsale





Foto 5. Vaade Krookuse katastriüksusel kasvavale metsale



Foto 6. Vaade kõrvalkinnistule Toome vkt 7



Foto 7. Vaade Kadakaoru tänavale ja Kadakaoru tn 36 kinnistul asuvale hoonetele



Foto 8. Vaade Soo teele

## 1.2 Kontaktvööndi ülevaade ja lähiümbruse olemasolev olukord

Planeeritav Krookuse katastriüksus asub Laulasmaa küla olemasolevate suvilaühistute vahelisel alal olles ümbritsetud olemasolevate elamumaa kruntidega. Lähiümbruses on tegu suvilate piirkonnaga, mida hakati rajama 1970-ndatel aastatel. Täna hetkel on tegu elamumaadega kus asuvad endised suvilad, osad suvilad on ümber ehitatud elamuteks. Piirkonnas leidub ka uusi rajatud elamuid.

Juurdepääsu Krookuse katastriüksusele tagab Soo tee, mis on kruusa kattega kohalik tee.

Lähimad ühiskondlikud hooned, Laulasmaa kool ja lasteaed ning teenindusasutused (kauplused, apteek, kohvikud, Laulasmaa SPA) asuvad Laulasmaa keskuses, planeeritavast alast 630-900 m kaugusel. Lähim bussipeatus asub Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres 500 m kaugusel (vt *Joonis 2. Kontaktvööndiplaan*).

Kontaktvööndi alal on kehtestatud üks detailplaneering – *Rannaroosi tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering*. Planeeringu eesmärk on kinnistu jagamine elamumaa kruntideks (kehtestatud 23.03.2016. a). Detailplaneeringu ala kajastub *Joonis 2. Kontaktvööndi plaanil*.



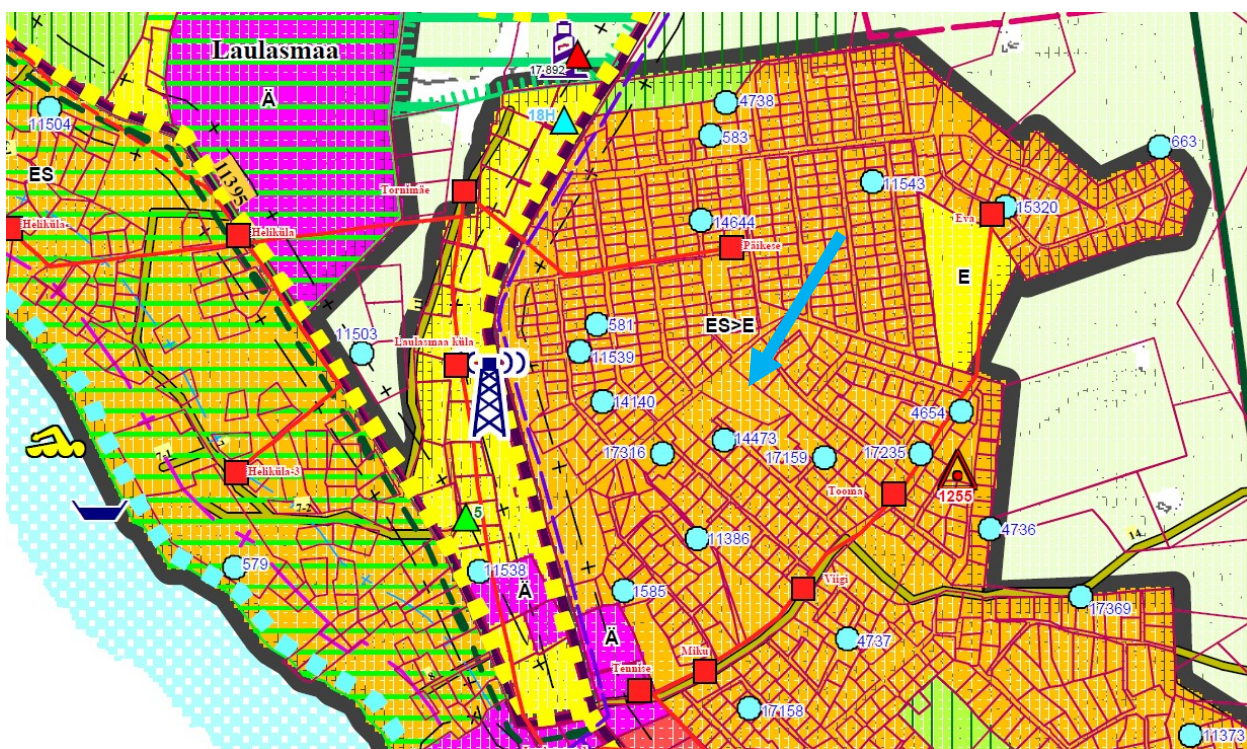
## 2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

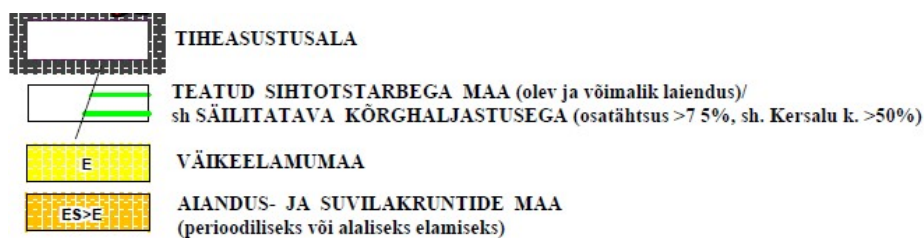
Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine kruntideks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnanõugete abinõude ning vajalike kitsenduste määramine. Planeering on kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohane. Planeeringuala pindala on 7721 m<sup>2</sup>.

### 2.2 Üldplaneeringuga haakumine

Keila valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist tiheasutusega ning AIANDUS- JA SUVILAKRUNTIDE MAAga, mida on käsitletud perspektiivse väikeelamumaana. Üldplaneeringuga on uute ehitusõigusega kruntide minimaalseks suuruseks määratud 3000 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga kavandatakse alale kaks elamumaa-krunti mille suurused jäävad üle 3500 m<sup>2</sup>. Tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.



Kaart 1. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu joonisest 2A (planeeringuala tähistatud helesinise noolega)



## 2.3 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud ehitusõiguse tabelis *Joonis 4. Põhijoonis*. Planeeringuga moodustatakse Krookuse katastriüksusest kaks elamumaa krunti ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt.

**Krunt 1** suuruseks on 3599 m<sup>2</sup>. Krundile 1 on antud ehitusõigus paarismaja ja kahe abihoone ehitamiseks.

**Krunt 1 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% elamumaa (tähis EP2);

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 450 m<sup>2</sup>;

**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1+2 (paarismaja +abihooned);

**Hoonete lubatud korruselisus:** 2 korrust (paarismaja) ja 1 korrus (abihooned)

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 9 m (paarismaja) / 5 m (abihooned)

Juurdepääs krundile 1 on tagatud planeeritud juurdepääsutee kaudu. Krundil 1 asub tehnovõrgu (olemasoleva elektriõhuliini ja sidekaabli) kaitsevööndi ca 5 m<sup>2</sup> suurusel alal. Krundi lõunapiiril asub olemasolev kraav tuleb säilitada, kraav on osa piirkonna kuivendusvõrgust.

**Krunt 2** suuruseks on 3556 m<sup>2</sup>. Krundile 2 on antud ehitusõigus paarismaja ja abihoonete ehitamiseks.

**Krunt 1 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% elamumaa (tähis EP2);

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 450 m<sup>2</sup>;

**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1+2 (paarismaja +abihooned);

**Hoonete lubatud korruselisus:** 2 korrust (paarismaja) ja 1 korrus (abihooned)

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 9 m (paarismaja) / 5 m (abihooned)

Juurdepääs krundile 2 on tagatud planeeritud juurdepääsutee kaudu. Krundi 2 lõunapiiril asub olemasolev kraav tuleb säilitada, kraav on osa piirkonna kuivendusvõrgust.

**Krunt 3** suuruseks on 568 m<sup>2</sup>. Krunt on moodustatud juurdepääsuteele, krundi määratud sihtotstarve on transpordimaa, krundile ehitusõigust ei määrata.. Krundile võib rajada tee ja tehnovõrke.

### 2.3.1 Hoonete üldised arhitektuurinõuded

- Rajatavad hooned peavad asuma planeeringu joonistel kajastatud hoonestusala sees.
- Hoonestusala piires on lubatud elamumaa kruntidele rajada maksimaalselt üks paarismaja (ehk kahepere elamu), mis on maksimaalselt 2-korruseline ja maksimaalselt 9 m kõrge.
- Elamukruntidele on lubatud rajada kaks abihoonet, mis on maksimaalselt 1-korruselised ja 5 m kõrged.
- Elamukruntidel on maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks lubatud 450 m<sup>2</sup>.
- Hoonete katusekalle võib olla 15–50°.

- Hoonete välisviimistluses on soovitatav kasutada puidust välisvoodrilauda, katusekatte osas katusekivi või kiviprofiiliga plekki.
- Kruntidele võib rajada piirdeaedu. Piirdeaia kõrgus võib olla maksimaalselt kuni 1,5 m. Välispiirete materjaliks on soovitatav kasutada puitlaudist.

## 2.4 Liikluslahendus

Planeeritavatele elamukruntidele on tagatud juurdepääs olemasolevalt Soo teelt. Lisaks on planeeringualale moodustatud transpordimaa krunt ühise juurdepääsutee tarvis. Planeeritud juurdepääsutee lõppu on planeeritud plats mõõtmetega 12x19 m. Parkimine on kavandatud elamukruntide sees.

## 2.5 Haljastus ja heakord

Kavandatavad elamukrundid asuvad metsaga kaetud alal (vt *Fotod 1, 2, 4 ja 5*). Elamukruntidel tuleb säilitada 70% kõrghaljastusest.

Ehitustööde käigus tuleb säilitada alal kasvavad elujõulised puud ja metsa ala. Säilitatavate puude ümbruse võib puhastada võsast. Maha võib võtta hoonete ja teede alla jäävad puud ning hoonest kuni ca 4-5 m kaugusele jäävad puud ja väheväärtuslikud puud. Hoonete ehitamisel tuleb arvestada säilitatavate puude võra ulatusega ning juurestiku kaitsealaga.

Meetmed, mida tuleb rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel):

- Kui kaevetööde vältimine puude juurestikukaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb vältida kaevetöid minimaalselt puu võra ristprojektsiooni ulatuses maapinnal. Sellisel juhul tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist 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.
- Kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid.
- Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus.
- Peale ehitustegevust tuleb puude tervislikku seisundit jälgida ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus. Võrasse ilmunud kuivad oksad võivad olla signaaliks juuremädanikest või mulla vee- ja õhurežiimi halvenemisest.
- Pärast ehitustegevust tuleb tagada krundi heakorrastamine.

## 2.6 Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted

Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 29.05.2018 nr 11) kehtestab nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, jäätmete liigiti kogumise nõuded, ehitus- ja lammutusprahi ning tervishoiu- ja veterinaarteenuse osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra Lääne-Harju valla haldusterritooriumil.

Eeskirja eesmärk on tagada Lääne-Harju vallas jäätmeseaduse, pakendiseaduse ja nende seaduste alusel antud rakendusaktide nõuete täitmine. Juriidilistele ja füüsilistele isikutele ning asutustele on Lääne-Harju valla haldusterritooriumil (edaspidi vald) jäätmehoolduseeskirja täitmine kohustuslik.

Olmejäätmel tuleb koguda sorteeritult jäätmekonteineritesse. Tulenevalt jäätmeseadusest on Eestis jäätmete liigiti kogumine kohustuslik. Korraldatud jäätmeveo korral kogub olmejäätmel korraldatud jäätmeveo piirkonnas ja veab jäätme-käitluskohta riigihanke korras valitud ettevõtja.

Jäätmemahuti tuleb tühjendamise ajaks paigutada jäätmeveokile ligipääsetavasse kohta tasasele kõvale alusele. Jäätmemahutite asukoha valikul tuleb arvestada esteetilisi, tuleohutuse- ja tervisekaitsealaseid aspekte. Jäätmemahuti tuleb paigutada selliselt, et seda saab tühjendada jäätmeveokiga vahetult paiknemiskohast.

Jäätmemahutile juurdepääsutee peab vastama järgmistele tingimustele:

- juurdepääsutee peab olema tasane ja võimaldama jäätmemahuti hõlpsat käsitsi teisaldamist;
- juurdepääsutee peab olema vähemalt 3,5 meetrit lai ja vaba, kõrgus tee kohal peab olema vähemalt 4,5 meetrit;
- juurdepääsutee peab olema puhastatud lumest ja jääst ning juurdepääsutee koridori seisukord peab võimaldama jäätmeveokil mõistliku ajakuluga edaspidi liikuda;
- jäätmeveoki ümberpööramise koha läbimõõt peab olema vähemalt 18 meetrit ja see peab olema lumekatte korral tähistatud.



### 3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

#### 3.1 Veevarustus

Planeeritav ala paikneb AS Lahevesi ühisveevarustuse piirkonnas. AS Lahevesi on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks ning liitumiseks 08.12.2025 (vt MENETLUSDOKUMENDID). Planeeritava ala veevarustuse lahenduse koostamiseks on aluseks võetud AS Lahevesi väljastatud tehnilised tingimused.

Hetkel Krookuse katastriüksusel veega varustamine puudub.

Krunt 1 ja krunt 2 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega krundid paarismajade rajamiseks. Eeldatav elamumaa kruntide veetarbimine kokku on 1,2 m<sup>3</sup>/d.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavate kruntide veega varustamine võimalik Soo tee ühisveevärgi torustikust. Soo teele näha ette maakraan planeeringu suunas. Kruntide liitumispunktid veevõrguga rajada 1 m kaugusele krundi piirist väljapoole, soovitatavalt haljasalale. Liitumispunktidesse paigaldada malmkorpusega maakraanid (DN25). Veesurvetorustikud rajada PE plasttorust, mis omavahel ühendatakse muhv- või kontaktkeevistega ja paigaldatakse külmumisohu vältimiseks minimaalse sügavusega 1,70 m (toru peale). Veetorustikud markeerida asukoha määramiseks min 1,5 mm<sup>2</sup> ristlõikega isoleeritud vaskkaabliga ja 0,4 m kõrgusele toru peale paigaldada märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik".

Torustiku rajamisel tuleb järgida tehnilistes tingimustes toodud nõudeid. Veevarustuse lahendus vt *Joonis 5. Tehnovõrkude joonis*.

**Tehnovõrkude joonisel on näidatud veetorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks kruntide arvutusliku veetarbimise.**

#### 3.2 Tuletõrjeveevarustus

Hoonete tulepüsisvuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*. Tuletõrje-veevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard *EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Hoonete rajamisel tuleb arvestada Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 § 22 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ tuleohutuskuja nõuetega. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsisvusklass on TP3.

Vastavalt Siseministri 18. veebruari 2021. a määrusele nr 10 „*Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*“ on hoonete (põlemiskoormusega kuni 0-600 MJ/m<sup>2</sup>) kustutamiseks vajalik tuletõrjeveehulk välistulekustutuseks 10 l/s tulekahju kestvusega 3 h.

Kruntide välistulekustutuseks vajalik veekogus on võimalik tagada ühisveevõrgust. Krookuse katastriüksuse kohal, Soo teel paikneb olemasolev tuletõrjehüdrant nr 1137. Kaugus hüdrandist kaugeima hoone sissepääsuni ei tohi ületada 200 meetrit. Planeeringuala kaugeima krundi 2 hoonestusala paikneb tuletõrjehüdrandist ca 100 m kaugusel.

### 3.3 Reoveekäitlus

Planeeritav ala paikneb AS Lahevesi ühiskanaliseerimise piirkonnas. AS Lahevesi on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks ning liitumiseks 08.12.2025 (vt MENETLUSDOKUMENDID). Planeeritava ala reoveekanaliseerimise lahenduse koostamisel on aluseks võetud AS Lahevesi poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Hetkel Krookuse katastriüksusel reoveekanaliseerimine puudub.

Planeeringualale on kavandatud kaks elamumaa sihtotstarbega krundi. Eeldatav elamumaa kruntide reoveekogus kokku on 1,2 m<sup>3</sup>/d.

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringuala kruntide reovesi võimalik juhtida Soo teele rajatud reoveekanaliseerimistorustikku. Krookuse katastriüksuse kohal paikneb torustikul olemasoleva kanalisatsioonikaev De400/315 nr K-119021. Kruntide reovesi on võimalik isevoolselt juhtida antud kanalisatsioonikaevu. Kruntide liitumispunktid reoveekanaliseerimisega on planeeringu mõlemale krundilele, kuni 1 m kaugusele krundi piirist väljapoole (soovitavalt haljasalale). Liitumispunktidest paigaldada De 200 mm kanalisatsiooni kontrolltoru.

Planeeringu kanalisatsioon näha ette lahkuvoolne. Reoveekanaliseerimise on keelatud juhtida pinnase-, pinna-, või sademeveest.

Kõik suunamuutused isevoolsel kanalisatsioonitorustikul tuleb teostada kaevus. Kaevud peavad olema torustike diameetritele vastavad ning sobivate luukidega. Vaatluskaevu konstruktsioon ja mõõtmed peavad võimaldama teostada torustiku läbipesu ja tagama torustiku kontrolliks TV-vaatluskaamera läbipääsu. Lubatud on kasutada ainult valupõhjaga kaevusid.

Kanaliseerimistorustiku rajamisel tuleb järgida tehnilistes tingimustes toodud nõudeid. Reoveekanaliseerimise lahendust vt *Joonis 5. Tehnovõrkude joonis*.

**Tehnovõrkude joonisel on näidatud kanalisatsioonitorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks kruntide arvutuslikud reoveekogused.**

### 3.4 Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala kruntide hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt kogutavad sademeveed on otstarbekas juhtida haljasaladele ja immutada või juhtida kruntide lõunaküljel olevasse kraavi.

Olemasolev kraav kruntidel tuleb säilitada ja vajadusel süvendada.

### 3.5 Elektrivarustus

Planeeringualale on koostatud elektrilahendus vastavalt OÜ Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 508025 (väljastatud 18.12.2025. a, vt MENETLUSDOKUMENDID).

Planeeritavate kruntide elektritoide nähakse ette alajaama Päikese:(Tabasalu) fiidri F3 olemasolevast mastist (vt Foto 9) 0,4 kV maakaabelliiniga. Elektritoide liitumiskilpideni nähakse ette 0,4 kV maakaabliga tee maa-alale sõidutee kõrvale. Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Krundipiiride lähedale on ette nähtud paigaldada kahekohalised liitumiskilbid planeeritavate kruntide tarvis. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilpidest hooneteni on ette nähtud maakaablitega, vt Joonis 5. Tehnovõrkude joonis.

Elektrikaablite täpsed asukohad ja lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus. Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt.



Foto 9. Vaade Soo tee ääres asuvale fiidri F3 mastile (mis asub paremal pool tee ääres)

### 3.6 Sidevarustus

Sidevarustuse ühendamiseks on Telia Eesti AS (08.01.2026. a, nr 40066399) ja Enefit OÜ väljastanud sidevarustuse tehnilised tingimused (13.01.2026. a, nr TT-E-20260113-148, vt MENETLUSDOKUMENDID). Sidevarustuse koostamise aluseks on võetud Enefit OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Krookuse detailplaneeringuala sidega liitumise tarbeks tuleb rajada uus maasisene sidetrass algusega olemasolevast vahejaotuskapist C1025-DP1. Sidekaabel planeerida ja

projekteerida elektri kaabliga samasse trassi ning side liitumispunktid planeerida elektrivõrgu liitumispunktide kõrvale. Sidekaevuga liitumiseks nähakse ette KKS 2 tüüpi sidekaev olemasoleva sidekaevu vahetusse lähedusse. Sidekaevude ühendamiseks tuleb küsida tehnilised tingimused olemasoleva kaevu valdajalt. Kaevud ühendada 110 mm kaitsetoruga.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud sidekaablite põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus.

### **3.7 Soojavarustus**

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Hoonete soojavarustus tuleb lahendada individuaalküttena. Mõistlik on kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-õhk soojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad, päikesepaneelid, jne. Küttesüsteemi valik tehakse eraldi projekteerimistingimuste või ehitusloaga.

## 4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Käesoleva detailplaneeringu elluviimise tulemusena planeeritav ala hoonestatakse ja sinna rajatase juurdepääsutee. Olemasolev maakasutus suures ulatuses ei muutu, ka tänasel hetkel on katastriüksuse sihtostave elamumaa. Detailplaneeringuga kavandatud ala asub olemasolevate elamukruntide vahelisel alal ja tiheasustusalal.

Ala hoonestamisel väheneb kõrghaljastus hoonete ja teede rajamise arvelt ning seega on oluline kõrghaljastuse säilitamine etteantud ulatuses, ette on nähtud säilitada 70% kõrghaljastusest.

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.
- Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal (nt saastumata pinnase või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms kasutamine kinnistute heakorrastamisel või täitmisel) või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele..
- Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m<sup>3</sup> päevas või rohkem kui 20 m<sup>3</sup> kogu ehitusperioodi kestel, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.
- Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted on toodud ptk 2.6.
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et hoonete kütmisel oleks võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus. Metsa-ala maksimaalseks võimaliku säilitamise tagamiseks on keelatud kasutada horisontaalset maakollektoriga lahendust (va juhul kui see paigaldatakse hooviala teede ja avatud muruala alla ja selle arvelt lisa metsa maha ei võeta), lubatud on soojuspuuraukudega maaküte.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada/taastata haljasalad.
- Meetmed, mida tuleb rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on toodud ptk 2.5.
- Kruntide lõunapiiril asuv olemasolev kraav tuleb säilitada, kraav on osa piirkonna kuivendusvõrgust.



## 5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on koostatud standardi EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine alusel*.

Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka piirkonn elanike huvi ja initsiatiivi. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Peamised riskid käesoleval planeeringualal võivad olla vandalism, vargused, sisse murdmised. Järgnevalt on antud mõned soovitused võimaliku kuritegevuse vähendamiseks.

**Korrashoid** on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. On tähtis, et piirkond ei jääks hooletusse ega peletaks sellisena eemale kohalikke elanikke. Halvasti korras hoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna puuduseks.

Ehitustegevuse lõppedes tuleb alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

**Nähtavus ja vaateväli.** Hea vaateväli hoonete akendest hoovidesse vähendab salajasi vargusi. Turvalisust parandavad valgustatud hoovid, parklad, teed ja majaesised. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või infrapunakiirguse abil töötavad välisvalgustid, mis lülituvad tööle, kui nende välja satub mõni liikuv objekt.

**Vargused ja naabrivalve.** Hoonete välisüksed ja aknad peavad olema korralikud ja tugevad (nt metalluksed ja turvaaknad). Olulist mõju avaldavad uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Võimalik on kasutada lukustatavaid aedu. Kuid kõige parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses (nt naabrivalve) ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja aknad ning signalisatsioon. Korrarikkumiste ennetamiseks ja oma elupiirkonna turvalisemaks muutmiseks saavad elanikud luua naabrivalve piirkonna. Naabrivalve edu aluseks on koostöö ja infovahetus majaelanike, majaomanike, kohaliku omavalitsuse ja politsei vahel.

## 6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- Katastriüksuste moodustamine.
- Tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude, -rajatiste ja teede projekteerimiseks.
- Tehnovõrkude ja alajaama rajamiseks projektide koostamine ning seejärel ehitamine.
- Teede ning tehnovõrkude projekteerimine ning ehitamine. Arendusega seotud teed tuleb välja ehitada enne hoonetele ehitusõiguse väljastamist.
- Ehituslubade taotlemine hoonete ja rajatiste ehitamiseks.
- Kasutuslubade taotlemine rajatud hoonetele.