

Töö number: **T1323**

Tamme tn 6, Tamme tn 6A ja Tamme tn 8 kinnistute detailplaneering

Asukoht: **Tamme tn 6, Tamme tn 6A, Tamme tn 8 kinnistud,
Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond**

PLANEERIJA
OÜ Pilveprojekt
reg. nr. 11510253
Raja tee 2, Kulna küla
Lääne-Harju vald, Harjumaa 76613
Tel. +372 53314067
reg. nr. EEP001395 11.07.2008

Arhitektid / planeerijad
Ramul Saarniit
Stina Metsis (volitatud arhitekt 7):

17. jaanuar 2024. a.

SISUKORD

I SELETUSKIRI

1	<i>Planeeringu koostamise alused</i>	4
2	<i>Planeeringu vastavus üldplaneeringule</i>	5
3	<i>Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk</i>	6
3.1	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	8
3.2	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	8
3.3	Olemasolev tehnovarustus.....	8
3.4	Olemasolev haljastus ja keskkond.....	8
3.5	Kehtivad piirangud.....	8
4	<i>Planeeringuettepanek</i>	9
4.1	Krundijaotus.....	9
4.2	Kruntide ehitusõigus.....	9
4.3	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	10
4.4	Piirded.....	10
4.5	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	10
4.6	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
4.7	Vertikaalplaneerimine.....	12
4.8	Tuleohutusnõuded.....	12
4.9	Servituutide vajaduse määramine.....	13
4.10	Veevarustus.....	13
4.11	Reoveekanaliseerimine.....	13
4.12	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	13
4.13	Elektrivarustus.....	14
4.14	Tänavavalgustus.....	14
4.15	Telekommunikatsioonivarustus.....	14
4.16	Soojavarustus.....	14
4.17	Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.....	14
5	<i>Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine</i>	15
6	<i>Võimalikud ohuolukorrad</i>	15
6.1	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	16
7	<i>Planeeringu elluviimise tegevuskava</i>	17
7.1	Muud vajalikud uuringud.....	17
8	<i>Fotod</i>	18

II JOONISED

1. Kontaktvööndiskeem	DP-1	M 1:5000
2. Tugiplaan	DP-2	M 1:500
3. Põhijoonis	DP-3	M 1:500
4. Illustratsioon	DP-4	

Menetlusdokumendid

I SELETUSKIRI

1 Planeeringu koostamise alused.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus nr. 370 30.05.2023 detailplaneeringu algatamiseks Tamme tn 8 (katastritunnus 29503:002:0140, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 2386 m²), Tamme tn 6 (katastritunnus 43101:001:0111, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1015 m²) ja Tamme tn 6a (katastritunnus 43101:001:0112, sihtotstarve 100% elamumaa, pindala 1818 m²) katastriüksustel ning lähialal. Planeeringuala suurus on 0,6 ha.

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Taotlus detailplaneeringu algatamiseks
- Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus nr. 370 30.05.2023
- Keila valla üldplaneering
- Planeerimisseadus
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemi seadus

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Keila valla üldplaneering
- maakonnaplaneering
- asjakohased õigusaktid, standardid

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- Topograafiline plaan, Throne OÜ oktoober.2019 töö nr G19114

Detailplaneeringu arvestamisele kuuluvad dokumendid:

- Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering

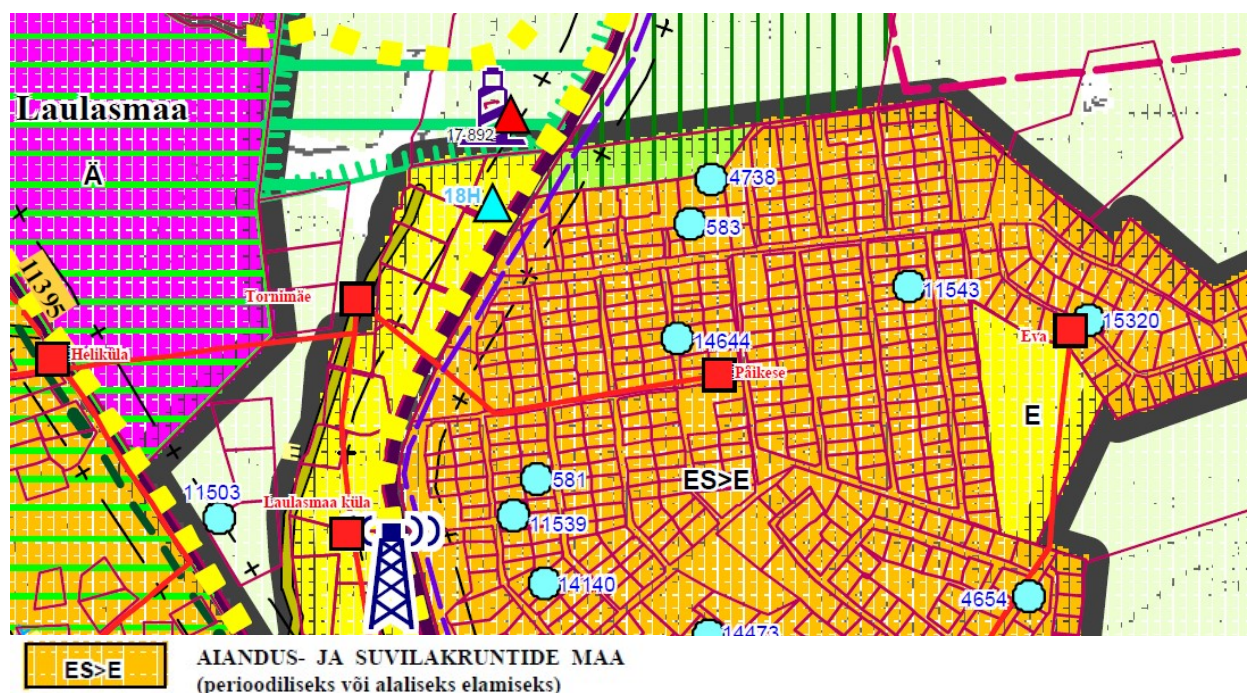
Lähipiirkonna detailplaneeringud

- Pae mü detailplaneering. Kehtestatud, Keila Vallavalitsuse korraldus 25.02.2015 nr 90

Laulasmäe VII-X kinnistute detailplaneering. Kehtestatud, Keila Vallavolikogu otsus 29.05.2003, 069/0503
- Rätsepa III maaüksuse, osaliselt Tooma maaüksuse ja nende vahele jääva jätkuvalt riigimaa maaüksuste detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 22.07.2014 korraldus nr 524
- Kellasküla kinnistu ja lähiala (endise nimega Suvila 466, Suvila 467, Suvila 468 ja Kellasküla mü) detailplaneering . Kehtestatud Keila Vallavolikogu 30.09.2015 otsus 205/0915
- Kristjani maaüksuse detailplaneering 9.10.2002 Keila Vallavolikogu otsus 293/1002

2 Planeeringu vastavus üldplaneeringule.

Detailplaneering vastab kehtivale Keila valla üldplaneeringule. Planeeringualas asuvad elamumaa krundid on üldplaneeringu kohaselt aiandus- ja suvilakruntide maa (Üldplaneeringu joonis 2A - põhijoonis, tiheasustusalade tsoneerimine). Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.1 lk 58 on aiandus- ja suvilaühistute maa-alasid Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest sisemaa suunas käsitletud perspektiivse väikeelamumaana;



Skeem 1: Kehtiva Keila Valla üldplaneeringu kaardi väljavõte (Üldplaneeringu joonis 2A - põhijoonis, tiheasustusalade tsoneerimine).

Vastavus menetluses olevale Lääne-Harju valla üldplaneeringule.

Detailplaneering vastab üldplaneeringule. Planeeringu alal on ette nähtud elamu maa-ala. Lisaks on planeeritud jalg- ja jalgrattatee olemasoleva Majaka tänava koridori.



Maakasutuse juhtotstarve

- Elamu maa-ala
- Tiheasustusala
- Planeeritav jalg- ja jalgrattatee
- Jalg- ja jalgrattatee

Skeem 2: Menetluses oleva Lääne-Harju Valla üldplaneeringu kaardi väljavõte (1.3 Lohusalu, Laulasmaa, Kloogaranna Maakasutuse joonis)

3 Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk.

Detailplaneeringu eesmärk on elamumaa kruntide juurdepääsude lahendamine, hoonestusala, ehitusõiguse ja rajatava hoonestuse arhitektuuritingimuste määratlemine.

Keila valla üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille juhtotstarve on aianduse ja suvilakruntide maa. Kontaktvööndis asuvad põhiliselt suvilad (millest osa on kohandatud aastaringseks elamiseks) ja üksikelamud. Planeeringuala piirneb:

Mäe tn 7 (katastritunnus 29503:002:0180) hoonestatud;

Majaka tn 13 (katastritunnus 29503:002:0615);

Tamme tn 6, Tamme tn 6A, Tamme tn 8 kinnistute ja lähiala detailplaneering, töö nr. T1323

Pilveprojekt OÜ reg. nr. 11510253 R. Saarniit, S. Metsis,

17.01.2024 lk 6

Tamme tn 4a (katastritunnus 29503:002:0122);
Tamme tn 4 (katastritunnus 29503:002:0121) hoonestatud;
Tamme tn 5 (katastritunnus 29503:002:0080);
Tamme tn 7 (katastritunnus 29503:002:0070) hoonestatud;
Tamme tänav (katastritunnus 29503:002:0613);
Terasse üldmaa 4 (katastritunnus 29503:002:0614);
Keila metskond 258 (katastritunnus 29501:007:1873) hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega.
Planeeringuala suurus on ca 0,6 ha.

Planeeringuala asub Aiandusühistu „Teras“ territooriumil, lõunapool asuvad Päikese, Salu, Looduse ja Neptuni aiandusühistud. Asum on rajatud suvitus - ja puhkeotstarbel, kuid järjest enam ehitatakse hooned ümber aastaringseks elamiseks. Elamute arhitektuuris esineb ümberehitatud hooned, originaalkujul säilinud ajastule omaseid tüüp ja eriprojekte. Enamus selle piirkonna krunte on ca 800m², mis on hoonestatud kas hooajalise suvilaga või on rekonstrueeritud elamuks. Aiandusühistu Teras territooriumil on ka suuremaid krunte (2000+m²), mis asuvad eelkõige asumi põhjapoolses osas metsääres. Planeeringualas asuv Tamme tn 8 on üks neist suurematest kruntidest. Võttes arvesse kinnistute keskmist täisehitust näeb planeering ette Tamme tn 8 kinnistule ülejäänud asumiga proportsionaalse suurusega ehitisealuse pinna. Samuti on arvestatud üksikelamu ja tarvilike abihoonete suurema ehitisealuse pinna vajadusega võrreldes suvilaga.

Suurima keskkonnamõjuga objektid.

Suurima negatiivse keskkonnamõjuga objektiks on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee (kaugus ca 100m). Suurima positiivse mõjuga objektiks on planeeringualast põhjapoole jäävad metsad.

Kontaktvööndis on Majaka tn 13 kinnistul 50m raadiuse kaitsevööndiga puurkaev. Puurkaevu kaitsevöönd ei ulatud planeeringualale ja sellest ei tulene kitsendusi. Põhjast puutub planeeringuala kokku vääriselupaiga alaga (VEP nr.205860). Laulasmaa maastikukaitseala ja metsaelupaikade looduskaitsealad asuvad teiselpool Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteed ja omavaheline mõju on seetõttu väike.

Transpordiühendused

Piirkonda teenindab regulaarne ühistransport ja peatused asuvad ca 250m kaugusel. Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres on olemasolevad heas korras kergliiklusteed. Lisaks on menetluses oleva üldplaneeringuga ette nähtud Majaka tänavale kergliiklustee.

Rekreatsioonivõimalused

Lohusalu poolsaar on suure väärtusega looduskaunis puhkepiirkond, kus asuvad arvukad metsarajad, liivarannad, sadamad jpm.

Planeering on kooskõlas kõrgema astme planeeringutega, arvestab piirkonna keskkonnaningimustega ja väljakujunenud asumi funktsionaalsete seostega.

3.1 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Tamme tn 6 katastriüksuse (43101:001:0111) maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa (1015 m²) ja sellel asuvad aiamaja (EHR kood 116043574), esmane oletuslik kasutuselevõtu aasta 1993 ehitisealuse pinnaga 96 m² ja abihoone.

Tamme tn 6A katastriüksuse (43101:001:0112) maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa (1818 m²) ja see on hoonestamata.

Tamme tn 8 katastriüksuse (29503:002:0140) maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa (2386 m²) ja sellel asuvad aiamaja (EHR kood 116052430), esmane kasutuselevõtu aasta 1978 ehitisealuse pinnaga 73 m² ja ehitusjärgus vundament.

3.2 Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Tamme tn 6A ja 6A kinnistule on juurdepääs avalikult kasutatavalt Majaka tänavalt läbi Terasa üldmaa 4 (katastritunnus 29503:002:0614);, mis kuulub planeeringu koostamise ajal Aiandusühistule „Teras“. Juurdepääsu tagamiseks läbi Terasa üldmaa 4 on olemasolev notariaalne servituut Tamme tn 6 ja Tamme tn 6A kasuks.

Tamme tn 8 kinnistule on juurdepääs avalikult kasutatavalt Majaka tänavalt läbi Tamme tänav (katastritunnus 29503:002:0613, 100% transpordimaa), mis kuulub planeeringu koostamise ajal Aiandusühistule „Teras“.

3.3 Olemasolev tehnovarustus

Tamme tn 6 ja Tamme tn 8 on olemasolev elektriliitumine. Tamme tn 6A katastriüksusel olemasolevalt liitumine puudub.

Kõigil kinnistutele on olemas reovee ja joogivee liitumispunktid ÜVK võrkudega.

Sideühenduse tarvis on Tamme tn 8 olemasolev ühendus maa-aluste vaskkaablitega.

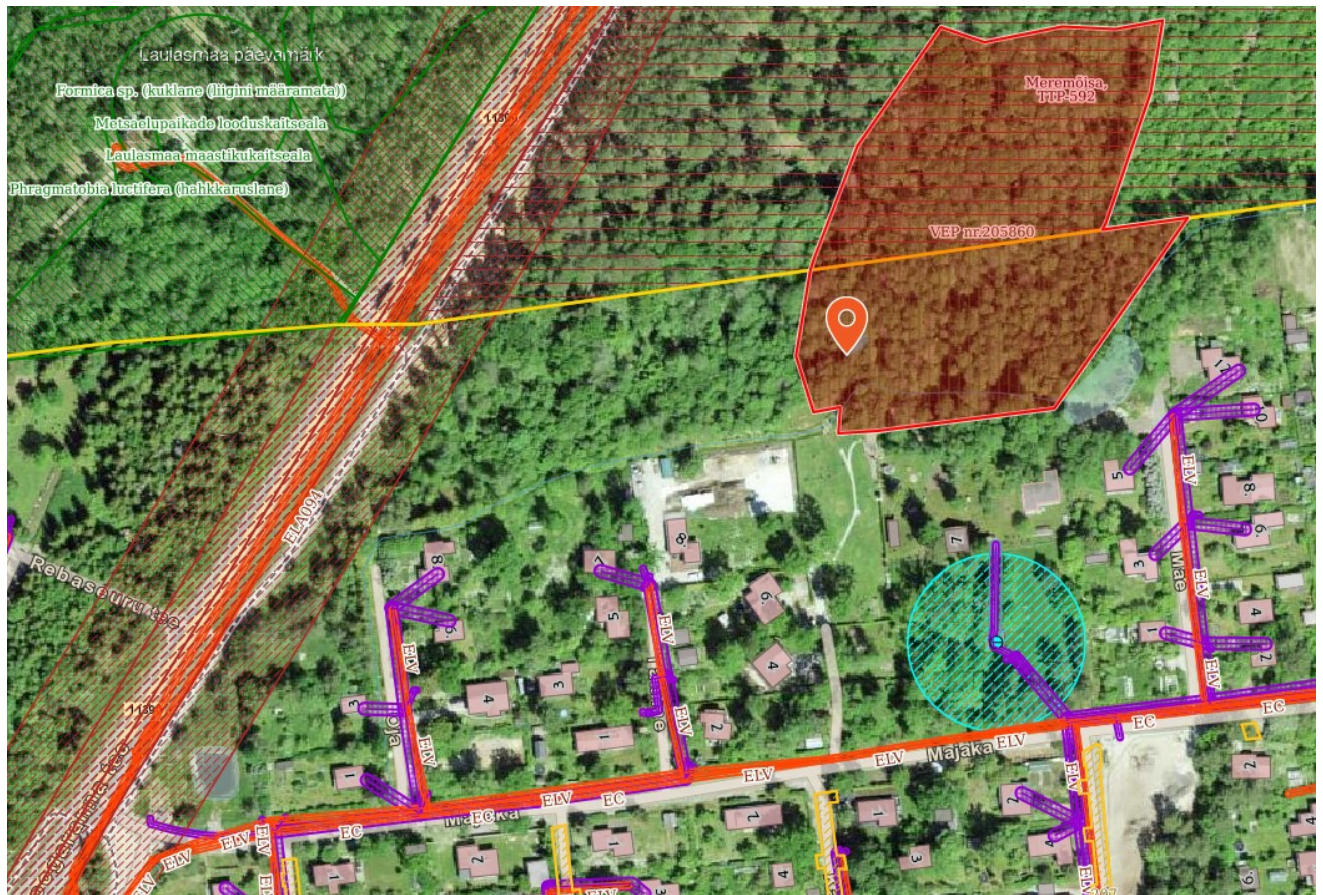
Tamme tn 6 on olemasolev sideühendus õhu kaudu

3.4 Olemasolev haljastus ja keskkond.

Planeeringualal esineb suhteliselt palju kõrghaljastust. Hoonete ümber on enamuses suured lehtpuud. Planeeringualast põhjapool Keila metskonna 258 kinnistul on tihe lehtpuumets. Maapinna kõrgus on 25 + m üle merepinna ja tasane.

3.5 Kehtivad piirangud.

Planeeritaval alal piiranguvõõndeid ei esine. Samuti looduskaitselised piirangud puuduvad, ala ei asu rohevõrgustikus.



Skeem 3: Kehtivad kitsendused Maa-ameti kaardirakendusel (okt. 2023)

4 Planeeringuettepanek.

4.1 Krundijaotus.

Krundijaotust planeeringuga ei muudeta. Kõikide planeeringualas asuvate katastriüksuste piirid jäävad samaks.

4.2 Kruntide ehitusõigus.

Abihoonete hulka ei loeta kuni 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitisi nagu kuurid, varjualused, pergolad jmt. Üksikelamu ja abihoonete maksimaalset kõrgust arvestatakse keskmisest planeeritud maapinna kõrgusest. Üksikelamumaa ehitisealune pindala võib olla kuni allpool toodud näitajani (üksikelamu ja abihooned kokku, mille hulka arvestatakse ka alla 20m² ehitisealuse pinnaga väikeehitised).

Planeeritud üksikelamumaa kruntidele on määratud hoonestusala üksikelamule ja abihoonetele (vt. põhijoonis koos tehnovõrkudega). Muud elamutüübid (kaksikelamu jne) ei ole lubatud.

Krunt positsioon 1 (Tamme tn 8, 2386 m²) ehitusõigus:

- Katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil: 1 üksikelamu, 2 abihoonet
- Maksimaalne maapealne ehitisealune pindala: 390 m²
- Hoonete maksimaalne kõrgus: üksikelamul 7,5 m, abihoonetel 5m
- Hoonete maksimaalne korruste arve elamul ja abihoonetel: 2

Krunt positsioon 2 (Tamme tn 6, 1015 m²) ehitusõigus:

- Katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil: 1 üksikelamu ja 1 abihoone
- Maksimaalne maapealne ehitisealune pindala: 200 m²
- Hoonete maksimaalne kõrgus: üksikelamul 7,5 m, abihoonetel 5m
- Hoonete maksimaalne korruste arve elamul ja abihoonetel: 2

Krunt positsioon 3 (Tamme tn 6a, 1818 m²) ehitusõigus:

- Katastriüksuse sihtotstarve: 100% elamumaa
- Hoonete arv krundil: 1 üksikelamu ja 2 abihoonet
- Maksimaalne maapealne ehitisealune pindala: 250 m²
- Hoonete maksimaalne kõrgus: üksikelamul 7,5 m, abihoonetel 5m
- Hoonete maksimaalne korruste arve elamul ja abihoonetel: 2

4.3 Ehitiste arhitektuurinõuded.

- Planeeringualale rajatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning arvestama ning sobituma naaberkruntide ja piirkonna hoonestusega.
- Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.
- Hoonete välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kasutada puitu, vineeri, krohvi, fassaaditellist, looduskivi, fassaadiklaasi, valubetooni, komposiitplaate. Lubatud on ka erinevate materjalide kombineerimine. Hoone välisviimistlusmaterjalidena ei ole lubatud kasutada plastikvoodrilaudu, imitatsioonmaterjale (nt looduskivi imitatsioon jne) jmt.
- Hoonete põhilise katusekattematerjalina võib kasutada profiilplekki, kivi, puitu (kiviprofiiliga katuseplekk ei ole lubatud).
- Lubatud katusekalle 0 kuni 45 kraadi. Katusekalde valikul arvestada naaberhoonestuse katusekaldega.
- Hoonete fassaadide värvilahenduses kasutada keskkonda sobivaid värvi toone.

4.4 Piirded

Piirdeaiad on lubatud. Nõuded piiretele: piire peab sobituma miljöösse, hoonete arhitektuuriga ja olema tagasihoidliku ning minimalistliku disainiga („ülevoolavate“ nikerdustega ja disainiga sepi piirded ja maalähedased roigas jmt aiad ei ole lubatud). Piirdeaiad kavandada hoonete arhitektuuriga sidusalt. **Piirde maksimaalne kõrgus 1,5 m olemasolevast maapinnast ja minimaalne läbipaistvus peab olema 25% iga jm kohta.** Hoonega haakuva arhitektuuriga madalad (maksimaalselt 0,8 m maapinnast) looduskivist piirded on väikeses ulatuses lubatud.

4.5 Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Kõikidele planeeringualal asuvatele kruntidele on juurdepääs olemas.

Tamme tn 6A kinnistule on juurdepääs avalikult kasutatavalt Majaka tänavalt läbi Teras eeldmaa 4 kinnistu, mis kuulub planeeringu koostamise ajal Aiandusühistule „Teras“. Juurdepääsu tagamiseks läbi Teras eeldmaa 4 kinnistu on olemasolev notariaalne servituut Tamme tn 6 ja Tamme tn 6A kasuks.

Tamme tn 8 kinnistule on juurdepääs avalikult kasutatavalt Majaka tänavalt läbi Tamme tänav, mis kuulub planeeringu koostamise ajal Aiandusühistule „Teras“.

Tamme tn 6 kinnistule on planeeritud juurdepääs avalikult kasutatavalt Majaka tänavalt läbi Tamme tänav, mis kuulub planeeringu koostamise ajal Aiandusühistule „Teras“.

Päästeauto juurdepääs on lahendatud Majaka tänav kaudu. Vastavalt EVS 812-7:2018 p. 14.1.4 peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5m laiune, kusjuures tee on soovitatav rajada ringsõiduna või peab olema umbtee (üle 150m) lõpus ümberpööramise võimalus. Päästetehnikaga peab saama üksikelanute puhul EVS 812-7:2018 p.14.1.3 kohaselt minimaalselt 50m kaugusele hoonest.

Parkimine on lahendatud omal kinnistul ja juhitud EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetest. Kõikidele kruntidele on planeeritud minimaalselt 3 parkimiskohta (hoones sees või väljas). Igal kinnistul on üks kolmest parkimiskohast ette nähtud külalisele ja sellele ei ole nõutav ümberpööramise ala omal kinnistul.

4.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Hoonete ja rajatiste projekteerimisel ja ehitamisel tuleb säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ja madalhalbastust.

Planeeritud hoonestuse ja rajatiste (terrassid, teed, katendid, tehnovõrgud jmt) ning ehitusaegse tegevuse negatiivse keskkonnamõju vähendamiseks planeeritakse nende asukohad vastavalt puude asukohale, viies raiutavate puude arvu minimaalseks. Põhjendamatult suuremahuliste katendite (eriti vett mitteläbilaskvate) rajamine ei ole lubatud. Katendite rajamisel soovitatavalt kombineerida suurema ja väiksema koormusega alade katendite tüüpe, kasutada murukivi ja puistematerjale jmt, mis sobituksid keskkonda. Raskete ehitusmasinatega liigelda minimaalselt võimalikult väikesel alal, piirata töömaa. Töömaal (ja väljaspool seda kui on oht nende vigastamiseks) asuvad puud tuleb kaitsta.

- Projekteeritavate elamute ja abihoonete alla ja välisseinale lähemale kui 2 m jääva kõrghaljastuse võib likvideerida.
- Juurdepääsuteede, parkimiskohta ja trasside ehitusalale jääva kõrghaljastuse võib likvideerida.
- Kuivanud ja alla 8 cm rinnasdiameetriga puud võib likvideerida.
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatud likvideerida raieloa alusel. Väheväärtuslikud puud tuleb asendada väärtuslikuma puuga.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

Jäätmecontainerid on planeeritud kinnistutele juurdepääsu teede lähedusse naaberkinnistust minimaalselt 3m kaugusele kõvale alusele.

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Mõju keskkonnale suureneb jäätmeveo tõttu (müra, õhusaaste, koormus teele, vibratsioon), kuid eeldatavalt suhteliselt väikeste koguste tõttu ei osutu see oluliseks. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja. Jäätmeid käsitletakse vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

4.7 Vertikaalplaneerimine.

Täpne vertikaalplaneerimine koostatakse ehitusprojektide käigus. Maapinna kõrgus on 25 + m üle merepinna ja tasane. Olemasolevat pinda võib katta täitepinnasega hädavajalikus minimaalses mahus (kalded hoonetest eemale ja tee muldkehad). Suurte kultuurmuru pindade asemel on soovitatav rajada kuiva ja kuuma taluvaid ning pinnasetüübile sobilikke taimekooslusi. Planeeringuala põhjapiiril asub kuivenduskraav, mis ühtlasi kuivendab ka planeeringuala. Sademevee immutamiseks omal kinnistul lahendada säästlikul viisil rajades selleks madalamaid alasid, viibetiike, nõvasid, immutuspeenraid, vett läbilaskvaid katendeid. Samuti aitab pinnase liigvett eemaldada istutades kõrg- ja madalhaljastust. Naaberkinnistutele sademevee suunamine ei ole lubatud.

4.8 Tuleohutusnõuded.

Detailplaneering on koostatud ja hoonete ehitusprojektid tuleb koostada järgides nõudeid vastavalt:

- Siseministri 30.03.2017. a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

Küttesüsteemid tuleb ehitada ja paigaldada vastavalt:

- EVS 812-3:2018/AC:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“

Ventilatsioonisüsteemid tuleb ehitada ning paigaldada vastavalt:

- EVS 812-2:2014/AC:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 2: Ventilatsioonisüsteemid“

Hoonete projekteerimisel arvestada:

- Eesti Standard EVS 812-7:2018 “Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus.

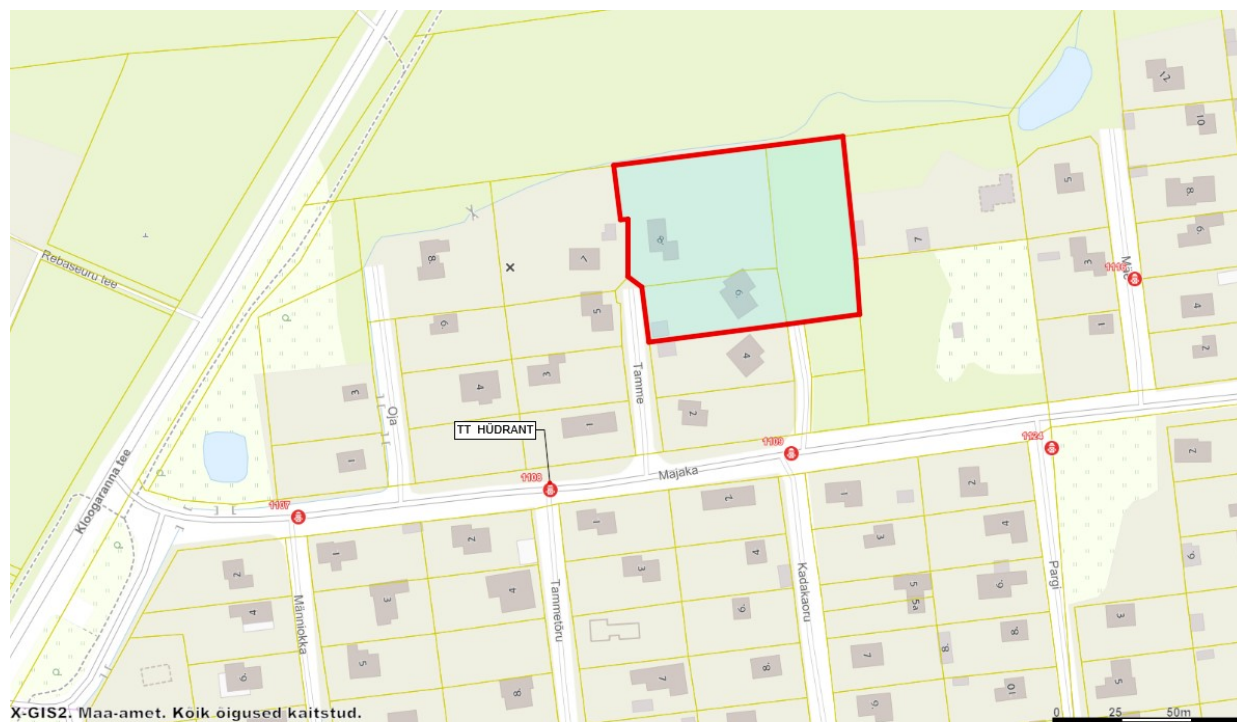
Detailplaneeringus on planeeritavatele üksikelamumaa kinnistutele kantud hoonestusala, mis arvestab tuleohutusnõudeid.

- Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud.
- Hoonestusalade vaheline kuja on üldiselt 8m, välja arvatud Tamme tn 6a ja Mäe tn 7 ning Tamme tn 4 ja Tamme tn 6 piiril. Eelnimetatud kohtades on ette nähtud tule müüri vajadus.
- üksikelamu maksimaalne lubatud kõrgus on 7,5m, abihoone maksimaalne lubatud kõrgus on 5m
- üksikelamu maksimaalne korruselisus on 2, abihoone maksimaalne korruselisus on 2
- planeeritud üksikelamud ja abihooned kuuluvad tuleohutusklassi TP-3

Päästeauto juurdepääs on lahendatud Majaka tänava kaudu. Vastavalt EVS 812-7:2018 p. 14.1.4 peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5m laiune. Mõlemad kinnistuteni viivad teed (Tamme tänav ja Terase üldmaa 4) on alla 150m tupik ehk umbeed (max 70m ristmikust) . Päästetehnikaga peab saama üksikelamute puhul EVS 812-7:2018 p.14.1.3 kohaselt minimaalselt 50m kaugusele hoonest.

Tuletõrjevesi

Lähimaks tuletõrje veevõtukoht on hüdrant ca 100m kaugusel Majaka ja Tammetõru ristmikul ja järgmine ca 200m kaugusel Majaka ja Pargi tn ristmikul. Veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: tuletõrje veevarustus. Ühe tulekahju normvooluhulk vastavalt standardile on $Q_0=10l/s$ arvestusliku kolme tunni tulekahju kestuse puhul.



Skeem 4: Lähimad hüdrandid (Maa-ameti kaardirakendus okt. 2023)

4.9 Servituutide vajaduse määramine.

Tamme tn 6 kinnistule on ette nähtud servituudi ala vee- ja kanalisatsioonitrassile Tamme tn 6a kasuks.

4.10 Veevarustus.

Kruntide veevarustus on tagatud ühisveevärgi kaudu. Kõikidel kruntidel on olemasolevad liitumispunktid. Tamme tn 6 ja Tamme tn 8 on ka kinnistusesised ühendustrassid olemasolevate hoonetega. Planeeringualas asub kinnistuid läbiv AÜ „Teras täiendav veevarustuse torustik, mis säilitatakse avariolukorras vee saamiseks.

4.11 Reoveekanaliseatsioon.

Kruntide reoveekäitus on lahendatud ühisveevärgi kaudu. Kõikidel kruntidel on olemasolevad liitumispunktid. Tamme tn 6 ja Tamme tn 8 on ka kinnistusesised ühendustrassid olemasolevate hoonetega..

4.12 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.

Sademeveekanaliseatsiooni ja drenaažisüsteeme planeeringualal ei ole. Põhjapiiril asub kuivenduskraav, mis kuivendab ühtlasi ka planeeringuala krunte. Sademevesi ja

pinnasevesi immutatakse pinnasesse omal kinnistul, vaata ka punkt vertikaalplaneerimine. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

4.13 Elektrivarustus.

Tamme tn 6 ja Tamme tn 8 kinnistutel on olemasolev elektriühendus.

Tamme tn 6 liitumiskilp asub hoones ja ühendus kulgeb õhuliini pidi Tamme tn õhuliini mastile. Olemasolev hoone on ühendatud elektrivarustusega ja sõlmitud on tarbimiseks lepingud. Peakaitse 3x 25 A.

Tamme tn 6A liitumiseks on sõlmitud liitumisleping ja tasutud lepingutasu seisuga 29.11.2023. Vastavalt liitumislepingule tagab võrguettevõtja liitumislepingus kokkulepitud tingimustega võrguühenduse valmimise hiljemalt 300 päeva jooksul pärast esimese osamakse laekumist.

Tamme tn 8 liitumiskilp asub Tamme tn õhuliini mastil. Olemasolev hoone on ühendatud elektrivarustusega ja sõlmitud on tarbimiseks lepingud. Peakaitse 3x 20 A.

4.14 Tänavavalgustus.

Majaka tn on valgustatud. Tamme tn ja Terasse üldmaa 4 teed on valgustamata. Tänavavalgustust käesoleva detailplaneeringuga juurde ei planeerita. Krundi siseselt lahendatakse hoonete ja kinnistu välisvalgustus ehitusprojekti staadiumis.

4.15 Telekommunikatsioonivarustus.

Tamme tn 8 krundil on olemasolev sideühendus maa-aluste vaskkaablitega.

Tamme tn 6 on olemasolev sideühendus õhu kaudu. Tamme tn 6A sideühendus on planeeritud õhu kaudu.

4.16 Soojavarustus.

Eelistatud on vähese keskkonnamõjuga, energiatõhusad ja võimalikult väikese tarbimiskuluga kütelahendused. Kütteallikana võib planeeritud hoonetel kasutada tahkekütel kohtkütet (ahi, kamin, pliit), soojuspumpa, tahkekütel lokaalkütet (põrandatorustikuga/radiaatoritega tahkekütel katelt), päikesekollektoreid. Vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 Lisa 1 nõuetele rakendatakse tehnoseadmete müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Planeeringuala asub II kategooria piirkonnas, kus tööstusmüra sihtväärtus päeval on LpA < 50dB ja öösel LpA < 40dB. Soojuspumba seade tuleb valida piisavalt vaikne, et naaberkinnistutel oleks müranõuded tagatud nii päeval kui öösel. Vajadusel tuleb seadme helitaset alandada reguleerimisega ja ehituslike võtetega. Soojuspumbast väljuv õhuvool tuleb suunata selliselt, et see ei kahjustaks naaberkinnistuid.

4.17 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.

Planeeritavad hooned peavad vastama energiatõhusus miinimumnõuetele vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018. a. määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Hoonete projekteerimisel peab lähtuma energiatõhususe printsiipidest ja tarindite rajamisel tuleb püüda saavutada hea õhu- ja soojapidavus ning minimaalne joon ja punktkülmasildade mõju. Soojustuse valikul ja soojustuse tehnoloogiliste lahenduste puhul lähtutakse sellest, et ehitise tarindid oleks hea energiatõhususe tasemega. Hoone välispiirded tehakse pikaajaliselt õhkupidavad, piisavalt ja kvaliteetselt soojustatud. Tehnosüsteemid projekteeritakse ja paigaldatakse nii, et oleks tagatud nende pikaajaline ja efektiivne töötamine

optimaalses tööpiirkonnas. Torustikud soojustatakse vajadusel soojakadude vältimiseks. Sundventilatsiooni ehitamisel paigaldatakse madala rõhulanguga torustikud ja valitakse võimalikult kõrge kasuteguriga ventilaatorid ja juhtseadmed.

5 Keskkonningimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.

Tamme tn 6, 6a ja Tamme tn 8 kinnistute detailplaneeringuga kavandatud ei kahjusta olulisel määral olemasolevat keskkonda. Keskkonda kahjustab vähesel määral planeeritud hoonete ehitus (müra, vibratsioon ja tolm), kuid hilisemas eksploatatsioonis ei kahjusta planeeritud hooned oluliselt keskkonda. Olemasolevat olukorda halvendab looduse mitmekesisuse säilitamise seisukohast olemasolevate puude ja pinnakattetaimedede likvideerimine. Selle vähendamiseks planeeritakse hoonete, teede ja taristu asukohad vastavalt puude asukohale viies raiutavate puude arvu minimaalseks. Suuremahuliste katendite ja haljasalade rajamine ei ole lubatud.

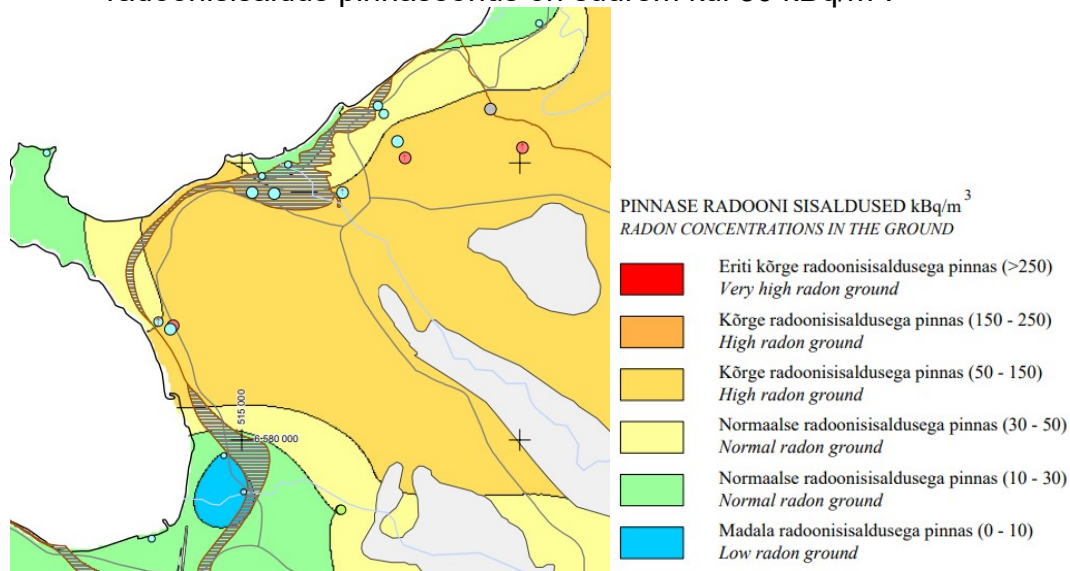
Müra suurenemist põhjustab piirkonnas elutegevusega kaasnevad helid (muusika, kodumasinad, inimeste hääled jms) ja suurenev liiklus. Elutegevusega võib kaasneda ka mõningane tolmu teke (näit. transpordivahendid), vibratsioon (näit kodumasinad, pumbad, transpordivahendid) ja lõhn (näit. toidulõhnad, kasutatavad kütused, remondimaterjalid), kuid eeldatavalt ei ole nendest tulenev mõju suhteliselt väikeste koguste tõttu märkimisväärne. Tänapäevase maakasutuse ja inimtegevuse juures ei ole põhjavee reostust piirkonnas teada. Vaadeldaval alal ega lähipiirkonnas ei asu keskkonnaohtlikke ettevõtteid. Soojuse, kiirguse ja lõhna reostuse olulist mõju ei ole ette näha.

Planeeringuga kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju ei kaasne ja eelhindamine ei ole vajalik. Kavandatud tegevusele ei ole vajalik taotleda keskkonnalubasid

6 Võimalikud ohuolukorrad

- Detailplaneeringu realiseerumise järgselt on võimalik, et esineb avariiohukordasid mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk (pinnasereostus, põhjaveereostus, veereostus, tulekahjud jne). Võimalikud avariiohukorrad on suhteliselt vähetõenäolised.
- Mõningast müra ja vibratsiooni teket esineb prügiveo ja kogumismahutite tühendamisel, aga väikeste koguste tõttu ei kahjusta see keskkonda oluliselt. Kuna planeeringuga kavandatud kolmest kinnistust kaks on juba hoonestatud ja elutegevus on toimunud pikema aja jooksul ja rajatakse vaid üks uus majapidamine, siis on lisanduv mõju keskkonnale ka väiksem.
- Õnnetuste vältimiseks ehitusprotsessis tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega ning vajadusel juhendatud. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete või isikute poolt.
- Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja Keila ning Paldiski päästekomandode olemasolu tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

- Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Mõju keskkonnale suureneb jäätmeveo tõttu (müra, õhusaaste, koormus teele, vibratsioon), kuid eeldatavalt suhteliselt väikeste koguste tõttu ei osutu see oluliseks.
- Radoonirisk Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi andmetel asuvad kinnistud kõrge radoonisisaldusega pinnaste piirkonnas 50-150 kBq/m³. Selleks, et radoonisisaldus majade siseõhus ei ületaks paljudes EL maades tunnustatud viitetaset 200 Bq/m³, ei peaks radoonisisaldus pinnaseõhus ületama 50 kBq/m³. Kõrge radooniriskiga alaks nimetatakse piirkonda kui radoonisisaldus pinnaseõhus on suurem kui 50 kBq/m³.



Skeem: 4: (Allikas: Eesti Geoloogiateenistus.)

Hoonete projekteerimise käigus on vajalik teha mõõtmised täpsustamiseks pinnase radoonisisaldus. Vastavalt uuringu tulemustele näha ette radoonitõkke meetmed ja konkreetsed inseneritehnilised lahendused.

6.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Planeeringuga kavandatud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Planeeringualale nähakse ette krundisisene välisvalgustus, mis vähendab kuritegevuse riske.
- Hoone juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmiste, vandalismi, grafiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukсед, aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski
- Sissemurdmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.

- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, grafitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamiste riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamiste riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.
- Planeeringu alal on soovituslik paigaldada videovalve.

7 Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist tuleb Tamme tn 6a kinnistule seada tehnovõrgule reaalservituut Tamme tn 6 kinnistu kasuks.

Tamme tn 6 hooneosa, mis asub osaliselt Tamme tn 8 kinnistul ja planeeringu põhijoonisel näidatud lammutatavana, tuleb likvideerida. Lammutatav osa on ühekordne kitsas majale hilisemas järgus juurde ehitatud kuur). Lammutamine korraldatakse Tamme tn 6 omaniku poolt planeeringu kehtestamise kuupäevast alates ühe aasta jooksul.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist Tamme tn 6 lõunapiiril asuva kuuri ja Tamme tn 4 kuuri vahele, tuleb rajada tulemüür. Tulemüür rajatakse Tamme tn 6 omaniku poolt ja kulul planeeringu kehtestamise kuupäevast alates ühe aasta jooksul. Tuleohutuse võib tagada ka muude ehituslike võtetega. Näiteks ehitatakse ühe hoone konstruktsioonid, mis asuvad 8m raadiuses tuldtökestavaks. Täpne lahendus antakse koostatava ehitusprojektiga, mis kooskõlastatakse Lääne-Harju Vallavalitsusega.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks koostatavatele ehitusprojektidele samuti ehituslubade ja kasutuslubade taotlemiseks.

7.1 Muud vajalikud uuringud.

Muid vajalikke uuringuid ei ole planeeringuga ette nähtud.

8 Fotod



Foto 1: Vaade Majaka tänavale Kloogaranna tee ristmikult



Foto 2: Vaade Majaka tänavale ida suunas



Foto 3: Vaade Majaka tänavale lääne suunas



Foto 4: Vaade Terase Üldmaa 4 suunas Majaka tn ristmikult



Foto 5: Vaade Tamme tänavale Majaka tn ristmikult



Foto 6: Vaade Tamme tn 6a katastriüksusele juurdepääsu kohalt



Foto 7: Vaade Tamme tn 8 kinnistule



Foto 8: Vaade Tamme tn 6 hoonestusele Terase Üldmaa 4 poolt



Foto 9: Vaade Tamme tn 6 kinnistule Tamme tänava juurdepääsu kohalt



Foto 10: Vaade Tamme tn 6 elamule Tamme tn 8 kinnistult (ühekordne kitsas kuur on planeeringu järgi lammutatav)



Foto 11: Vaade Tamme tn 4 kinnistule Terase Üldmaa 4 poolt



Foto 12: Vaade Tamme tn 6 ja Tamme tn 4 abihoonetele, mille vahele on planeeringuga ette nähtud tulemüür.



Foto 13: Vaade Tamme tn 7 kinnistule



Foto 14: Vaade Tamme tn 5 kinnistule



Foto 13: Vaade Tamme tn 3 kinnistule



Foto 14: Vaade Tamme tn 2 kinnistule



Foto 13: Vaade Tamme tn 1 kinnistule

Seletuskirja koostas:

R.Saarniit, S. Metsis