

Planeeringu algataja / korraldaja: Lääne-Harju Vallavalitsus

Huvitatud isik:

Koostaja:

Töö nr: EX110522

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Planeeringu vastutav isik: Merlin Kark

Maastikuarhitekt, diplom MD002914

Lääne-Harju vallas, Valkse külas Tulju maaüksuse
detailplaneering

Katastritunnus 29501:007:1708

Stadium: detailplaneering

16.08.2024

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.	Planeeringu koostamisel tehtud uuringud.....	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.....	8
6.1	Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
6.2	Krundi ehitusõigus	9
6.3	Likvideeritavad objektid	10
6.4	Ehitistevahelised kujad	10
6.5	Arhitektuurinõuded ehitistele	10
6.6	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	11
6.7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
6.8	Müra.....	12
7.	Tehnovõrgud.....	13
7.1	Veevarustus.....	13
7.2	Reoveekanaliseerimine.....	14
7.3	Sadeveekanaliseerimine	14
7.4	Soojavarustus	14
7.5	Elektrivarustus	15
7.6	Telekommunikatsioonivõrk	15
7.7	Tänavavalgustus.....	15
8.	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	15
9.	Keskkonnakaitse abinõud	16
10.	Servituudid, kitsendused.....	17
11.	Kuritegevuse riskide vähendamine	18
12.	Planeeringu rakendumine	18
13.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	19

Lisad

Joonised

Situatsiooniskeem M 1:5000

Kontaktvööndi plaan M 1:500

Tugiplaan M 1:500

Põhijoonis tehnoõrkudega (sh.kitsendused) M 1:500

1. Planeeringu koostamise alus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Lääne-Harju Vallavalitsus ja huvitatud isikuks on eraisik. Detailplaneeringu koostamine Tulju maaüksusele on algatatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 13.12.2022.a korraldusega nr 1177 ning kinnitatud on lähteseisukohad. Käesolev planeering on koostatud üksikelamute ja nende abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Tulju maaüksuse jagamine viieks krundiks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitsete abinõude ning vajalike kitsenduste määramine. Planeeritava ala pindala on 2,0 ha.

Planeeringualaks on Lääne-Harju vallas, Valkse külas Tulju (29501:007:1708) maaüksus, pindalaga 2,0 ha, maakasutuse sihtotstarve on 100% elamusmaa. Juurdepääs kinnistule on tagatud 8 Tallinn-Paldiski maanteelt.

3. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Lääne-Harju Vallavolikogu 13.12.2022. a detailplaneeringu algatamise otsus nr 1177 ning otsuse lisa;
- Keila valla üldplaneering (kehtestatud 13.10.2005, otsus nr 259/1005);
- Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering (algatatud 25. september 2018 otsusega nr 117);
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

4. Planeeringu koostamisel tehtud uuringud

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud 12.11.2023.a. koostatud Tulju katastriüksuse geodeetiline mõõdistus täpsusega M 1:500, töö nr 2320.

5. Planeerimisettepanek

5.1 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeritav ala asub Lääne-Harju valla idaosas, vahetult Keila linna külje all 8 Tallinn–Paldiski maantee ja maaparandussüsteemi SILLA eesvoolu kraavi vahelise alal.

Planeeringualal on Ehitusregistri andmetel üks hoone – üksikelamu (Ehitusregistri kood 120306227, ehitisalune pind 194,4 m²). Ala on suuremas osas kaetud kõrghaljastusega, metsaga. Planeeringuala ümbritsevad metsad ning põllumaad. (vt. Joonis 1) Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt viilkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Ehitusmarket“ asub ca 550 m kaugusel planeeringualast, 8 Tallinn–Paldiski maantee ääres. laneeritava ala asub vahetult Keila linna külje all ning Keila kesklinnast ca 2,0 km kaugusel. Lähim kauplused ja teenindusasutused asuvad Keila linnas.



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

5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Tulju 100% maatulundusmaa. Kinnistu pindala on 2,0 ha, millest 1,15 ha on metsamaa, 0,45 ha muu maa, 0,21 ha looduslik rohumaa ja 0,19 ha õuema (vt. Joonis 2). Juurdepääs maa-alale on lõunapoolsest küljest, 8 Tallinn–Paldiski maanteelt. Tulju maaüksus on tasase reljeefiga ja kerge kaldega põhja suunas. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku ca 28.00-34.00. Elamute ehitamiseks pole vaja muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust. Planeeritaval alal asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Maaparandussüsteemi SILLA eesvoolu kaitsevöönd;
- Valkse kraavi veekaitsevöönd;
- Tallinn-Paldiski maantee kaitsevöönd;
- Sideehitiste kaitsevööndid;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd.



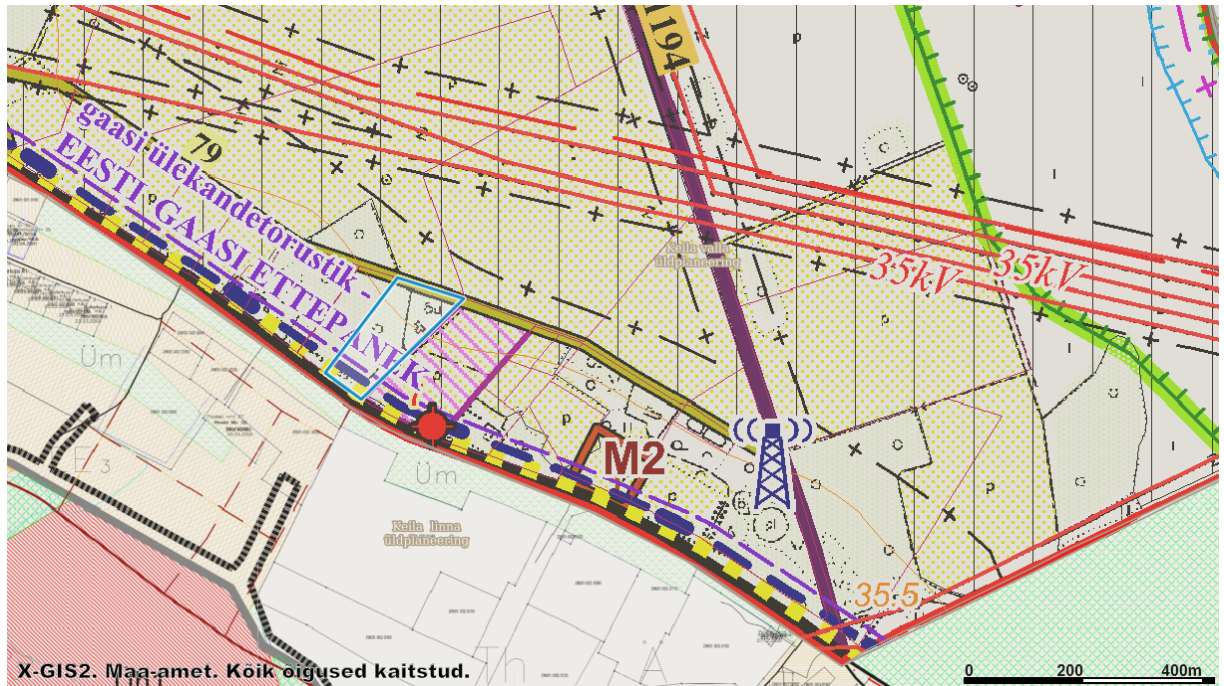
Joonis 2. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

Planeeritav ala piirneb:

- Põhjast Joosti kinnistuga (29501:007:0484) 100% maatulundusmaa (pindala 15,40 ha s.h. haritav maa: 13,98 ha, metsamaa: 0,87 ha, muu maa: 0,32 ha ja ja looduslik rohumaat 0,23 ha). Kinnistu on hoonestamata.
- Idast, kirdest ja kagust Saariku kinnistuga (29501:007:0620) 100% maatulundusmaa (pindala 3,17 ha, s.h. looduslik rohumaat: 2,15 ha², muu maa: 0,64 ha ja metsamaa: 0,38 ha). Kinnistu on hoonestamata.
- Lõunast 8 Tallinn-Paldiski tee kinnistuga (29501:007:0657) 100% transpordimaa (pindala 25,21 ha, s.h. muu maa: 14,44 ha, metsamaa: 4,89 ha, looduslik rohumaat: 4,41 ha ja õuemaat: 0,53 ha). Kinnistu on hoonestamata.
- Läänest, edelast ja loodest Joosti mets 5 kinnistuga (29501:007:0548) 100% maatulundusmaa (pindala 11555 m², s.h. metsamaat 9623 m², looduslik rohumaat: 1823 m² ja muu maa 1093 m²). Kinnistu on hoonestamata.

5.2 Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Kehtiva Keila valla üldplaneeringu (kehtestatud 13.10.2005. a Keila Vallavolikogu otsusega nr 259/1005) kohaselt on planeeringu alal tegemist loodusliku ala või metsaga ning planeeringuala asub hajaasustus piirkonnas (vt Joonis 3). Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.



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

6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

6.1 Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneering näeb ette planeeringuala kruntideks jaotamise – neljaks elamumaa krundiks (suurusega 4602-5430 m²) ja üheks transpordimaa krundiks (suurusega 912 m²).

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

Pos nr	Krundi pindala	Sihtotstarve
Planeeringu eelne		
Tulju	20000	Maatulundusmaa
Planeeringu järgne		

Pos 1	5436	Elamumaa
Pos 2	4538	Elamumaa
Pos 3	4657	Elamumaa
Pos 4	4455	Elamumaa
Pos 5	913	Transpordimaa

Kruntide pindalad on planeeringus määratud ligikaudsena ja pindalaid võib täpsustada maamöödutööde 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 suurim lubatud ehitisealune pindala; 8) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krun- di nr	Krun- di pinda- la	Planeeringujärg- ne sihtotstarve	Katastriüksus e sihtotstarve	Lubatud max kõrgus maapinnast elamul/abi- hoonel	Hoonete lubatud arv Elamu/a bihoone	Katuse- kalle kraadi- des	Max ehitusalu- ne pind.	Korru- selisus
POS 1	5436	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	10 m/6m	1/2	15-45	400	2
POS 2	4538	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	10 m/6m	1/2	15-45	400	2
POS 3	4657	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	10 m/6m	1/2	15-45	400	2
POS 4	4455	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	10 m/6m	1/2	15-45	400	2
POS 5	913	Tee ja tänava maa-ala 100% (LT)	Transpordima a 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 hooneid võib ehitada ainult joonisel näidatud hoonestusalasse vastavalt iga krundi ehitusõigusele. Hoonestusalad on antud suuremana kui ettenähtud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab vabamalt valida hoone(te) paiknemist. Hoonestusala kaugus 8 Tallinn–Paldiski maantee poolse krundi piirist 43 m, Valkse kraavist vastavalt 12,30 m ja 14,0 m ning teistest 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 kahe abihoone (kood 12744) ehitamiseks. Lisaks eelnimetatud hoonetele, on krundile lubatud ehitada kuni 20 m² suuruseid ja kuni 5m kõrguseid abihooneid (nt kasvahooneid, laste mängumaju jms mida võib rajada detailplaneeringuga kehtestatud hoonestusala piires. Väljaspoole hoonestusala on ehitiste (sealhulgas kuni 20 m² ehitisealuse pindalaga ehitised) püstitamine keelatud. Hoonete täpne paigutus hoonestusalas antakse projekteerimise käigus. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

6.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul on osaliselt kõrghaljastus.

6.4 Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid. Detailplaneeringuga on lubatud tulepüsivusklass TP3.

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: viilkatus.
- Hoonete katuste lubatavad kalded on vahemikus 15°-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 8 Tallinn–Paldiski maanteelt, kus on olemasolev juurdepääs (ristumiskoht) planeeringualale. Olemasoleva riigitee km 27,878 ristumiskoht saab säilida, sest planeeringuala liiklussagedus ei ületa 20 sõidukit ööpäevas. Kiirusepiirang antud maantee lõigul on 90km/h. 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 planeeringu realiseerimiseks välja ehitada tupiktee Pos 5. Planeeringuala sisene Pos 5 planeeritud sõidutee on kavandatud kruuskillustikkattega. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid pädevust omav isik.

Teede lahendusi, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Sõidusuunad ja juurdepääsud kruntidele on näidatud põhijoonisel. Parkimine on planeeringualal lahendatud kruntide siseselt. Parkimisplatside täpne asukoht ja kuju määratakse projekteerimise käigus. Riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

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 piirdeaiad kombineerida haljastusega.

6.8 Müra

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb maanteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande-asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel.

2021. aastal on koostatud Lääne-Harju valla mürauuring (Hendrikson&Ko OÜ). Mürauuringu kohaselt esineb piirkonnas liiklusmüra päeval (L d, 7.00-23.00) 55=<60 dB kuni 65=<70 dB ning öösel on liiklusmüra (L n, 23.00-7.00) 45=<50 dB kuni 55=<60 dB.



Joonis 4. Väljavõte Lääne-Harju valla mürauuringust, vasakul müra päeval ning paremal öösel (Hendrikson&Ko OÜ).

Maantee põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel ning kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemetega, tagamiseks.

Leevendavad meetmed:

- Looduslik mürabarjäär;
- Kaitsehaljastus. Kõrghaljastusel on maa- ja ruumikasutuse kujundamisel oluline roll puhversoonide loojana, leevendamaks külgnevate maakasutusviiside võimalikku ebakõla. Kaitsehaljastuse laius peab puhversoonina toimimiseks olema minimaalselt 10 m. Soovitav on segapuistu kasutamine, mis koosneb

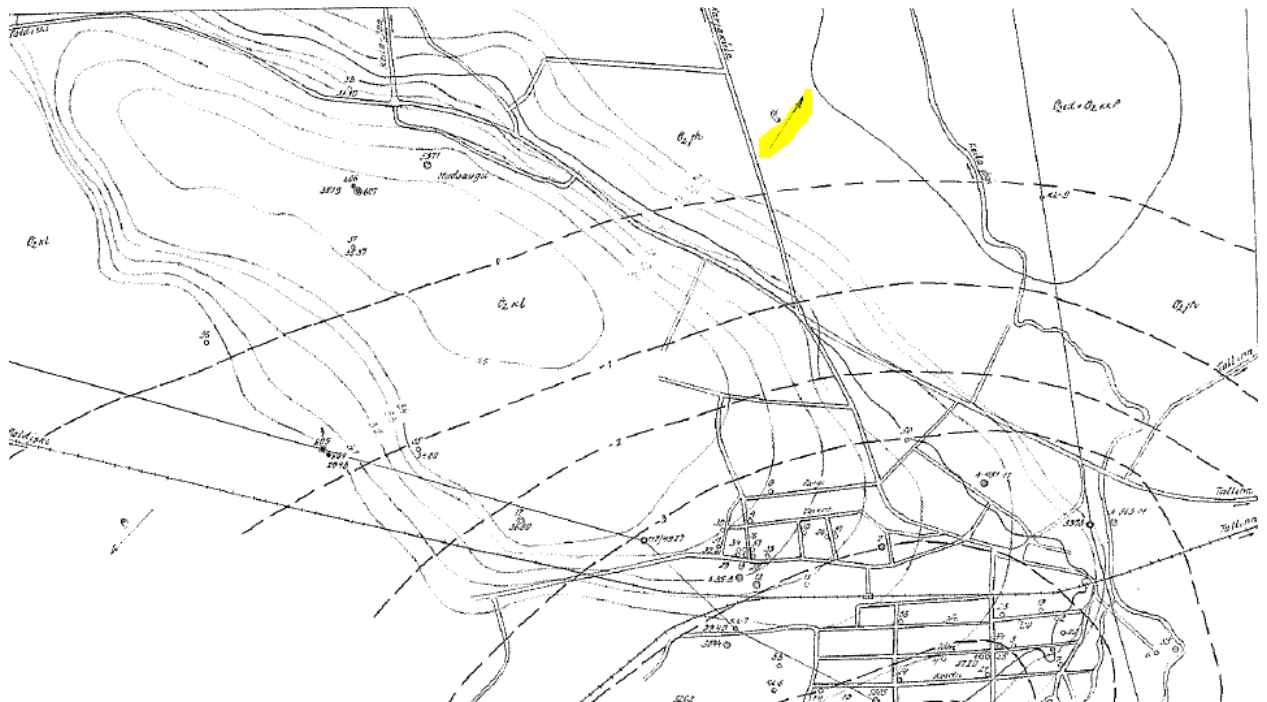
igihaljastest ja lehtpuudest, kuna see omab paremat efekti. Kõrghaljastuse toimimiseks müra leevendajana tuleb lisaks puudele istutada ka tihe põõsastik;

- Hoonete heliisolatsiooni parandamine – kui ei ole tehniliselt võimalik/praktiline mürataseme piiramine hoonete välisterritooriumil, tuleb tagada head akustilised tingimused hoonete siseruumides.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

7. Tehnovõrgud

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud planeeritud elamu ja abihoone varustamine joogivee, reovee ja elektriga. Piirkonnas puuduvad võimalused ühisvee- ja kanalisatsioonivõrguga liitumiseks. Seetõttu rajatakse veega varustamiseks puurkaev ja lokaalsena lahendatakse reovee kanaliseerimine. Kõik tehnovõrgud on planeeritud maa-alustena. Tehnovõrkude täpne paiknemine antakse täpsemalt vastavate projektiga. Puurkaevude ja reoveepuhastite rajamisel on lähtutud põhjavee liikumise suunast piirkonnas (Joonis 5.)



Joonis 5. Väljavõte Keila linnav veeuringult 1993. aastal. Kollase nooltega märgitud põhjavee liikumise suund.

7.1 Veevarustus

Tulju kinnistule kavandatud elamukruntide veega varustamiseks on käesolevas detailplaneeringus ette nähtud rajada POS 2, POS 3 ja POS 4 kruntidele puurkaev ning

krundil POS 1 paikneb õigusliku aluseta rajatud puurkaev, mis tuleb seadustada eraldi menetluse raames. Puurkaevude rajamiseks koostada vastav ehitusprojekt. Vee tarbimisel üle 10 m³/ööpäevas on vajalik taotleda vee erikasutusluba (alus: Veeseadus¹ § 187 lõige 2). Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

7.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala jääb kaitsmata põhjaveega alale. POS 2, POS 3 ja POS 4 planeeritavate elamute kanalisatsioon kogutakse ja suunatakse krundil asuvasse kogumismahutisse. Isikliku majapidamise omapuhasti rajamiseks tuleb esitada läbi Ehitisregistri ehitusteatis, mille juurde lisatakse informatsioon:

- Põhjavee kaitstuse kohta,
- põhjavee liikumissuuna ja maapinna absoluutkõrguste kohta;
- põhjavee aastaringse kõrgustaseme ning pinnavee esinemise osas kinnistul;
- maapinnale lähimate aluspõhja kivimite paiknemissügavuse kohta;
- reoveekäitlussüsteemi kirjeldus, näiteks toote infoleht;
- tarbitava vee koguse ja vee tarbimise hooajalisuse kohta;
- Omapuhasti asukohta kohta (sh asukoht puur- ja salvkaevude suhtes).

Kanaliseerimisvõrkude paiknemine krundidel, läbimõõdud ja hoonete väljaviigu asukohad määratakse hoonete projekteerimisel. POS 1 olemasolev septik tuleb asendada nõuetekohase kanalisatsioonisüsteemiga (biopuhastiga) ning korrigeerida tuleb ka immutusala asukohta (reovee immutamise keeluala 60m puurkaevust).

7.3 Sademeekanaliseerimine

Planeeringuala sademevesi on ette nähtud juhtida hoonetest eemale ja loomulikult teel immutada. Kruntide sademevett on keelatud vertikaalplaneerimisega juhtida naaberkruntidele ega maanteete katastriüksusele, sh maantee 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 hooldusalal välispiirist. Vastavalt Veeseaduse § 129 lõikele 7 on sademevee pinnasesse juhtimine veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal keelatud. - Vastavalt Veeseaduse § 129 lõikele 1 tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.

7.4 Soojavarustus

Elamute kütte 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 tagada 8 Tallinn–Paldiski maantee ääres asuva õhuliini masti baasil. Planeeritavate objektide elektrivarustuseks on ette nähtud elamukrundi piirile 0,4kV liitumiskilp. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Kaablite täpne asukoht määratakse projekteerimise etapis.

7.6 Telekommunikatsioonivõrk

Telekommunikatsioonivõrguga on olemas liitumise võimalus. Planeeringualal on Telia sidekaablid ning sideühendus on võimalik rajada vastavate projektide alusel.

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 põhijoonisel tehnovõrkudega (sh.kitsendused) (Joonis 4).

8. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:

- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- 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 400 m².

Hoonete korruselisus: kuni 2 korrust.

Tulekustutusvesi

Nõuetekohane tuletõrje veevarustus on lahendatud hüdrant ID: 6349 baasil, kaugus ca 225 m. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk on 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m³.



Joonis 6. Tuletõrje veevõtukoht. Planeeringuala märgitud sinisega. Hüdrandid märgitud punasega.

9. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala ei asu looduskaitsealade reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoialal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohaks.

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 keskkonnaningimused 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:

- Maaparandussüsteemi SILLA eesvoolu kaitsevöönd;
- Valkse kraavi veekaitsevöönd;
- Tallinn-Paldiski maantee teekaitsevöönd 50 m äärmise sõiduraja välimisest servast;
- Sideehitiste kaitsevööndid;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd.

Servituutide seadmise vajadus puudub. 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.

Vee- ja kanalisatsiooni kaitsevööndid

- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni maa-aluste survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole on alla 250mm siseläbimõõduga torustikul 2 m ja maa-aluste vabavoolsete torustike puhul, mille siseläbimõõt on alla 250 mm ja mis on paigaldatud kuni 2 m sügavusele samuti 2 m.

11. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- piirete rajamine;
- sissepääsude turvamine.

12. Planeeringu rakendumine

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

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringu ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega. Nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) tuleb kõrvaldada enne planeeringualale

mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Planeeringu elluviimise kava:

- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist;
- arendusalaga seotud müra leevendusmeetmed (müratõkkevall) tuleb rajada enne mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist;
- katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine; tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.

13. 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.

¹ 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.