

HARJU MAAKOND LÄÄNE-HARJU VALD KEILA-JOA ALEVIK OTITOOMA TEE 2 (29501:007:3440) KINNISTU DETAILPLANEERING

TÖÖ NR. 2013/1

HARJU MAAKOND LÄÄNE-HARJU VALD KEILA-JOA ALEVIK OTITOOMA TEE 2

Tellijaja:	Lääne-Harju vald
Huvitatud isik:	Malle Lääts
Omanikud:	Malle Lääts, Andres Lääts
Koostaja:	UIBO Arhitektuuribüroo OÜ reg.nr. 12646552, Katrin Uiho, volitatud arhitekt tase 7, kutsetunnistus 117619 +372 5690 6371



TALLINN 2020

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS/SISUKORD

Tiitelleht	lk.1
1.Koosseis/Sisukord	lk.2
2. Menetlusdokumendid	lk.3
3. Seletuskiri	lk.4
3.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid	lk.4
3.2 Planeeringuala lähikümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk	lk.4...7
3.3 Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus	lk.7
3.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus	lk.7
3.4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus	lk.7
3.4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	lk.7
3.4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	lk.8
3.4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	lk.8
3.4.5 Olemasolev tehovarustus	lk.8
3.4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond	lk.8...10
3.4.7 Kehtivad piirangud	lk.10
3.5. Planeeringu ettepanek	lk.10
3.5.1 Krundijaotus	lk.10
3.5.2 Krundi ehitusõigus	lk.11
3.5.3 Üldised arhitektuurinõuded	lk.12
3.5.4 Piirded	lk.12
3.5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus, teed ja liiklus	lk.12...13
3.5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted	lk.13
3.5.7 Vertikaalplaneerimine	lk.13
3.5.8 Tuleohutusnõuded	lk.13
3.5.9 Tuletõrje veevarustus	lk.13
3.5.10 Servituutide vajaduse määramine	lk.14
3.6. Tehnovõrkude lahendus	lk.14
3.6.1 Veevarustus	lk.14
3.6.2 Reovete kanalisatsioon	lk.14
3.6.3 Sademevesi	lk.14
3.6.4 Soojavarustus	lk.14
3.6.5 Elektri- ja sidevarustus	lk.15
3.6.6 Tänavavalgustus	lk.15
3.6.7 Side	lk.15
3.6.8 Energiatõhusus – ja tarbimise nõuded	lk.15
3.7 Keskkonnatingimused	lk.16
3.7.1 Jäätmed	lk.16
3.7.2 Radoonirisk planeeritaval alal	lk.17
3.7.3 Mürarisk planeeritaval alal	lk.17
4. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	lk.17
5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	lk.17
6. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja	lk.18
7. Detailplaneeringu elluviimise kava	lk.18
Lisad	
- tehnilised tingimused	
- kooskõlastused	
Joonised	
1. Situatsiooniskeem	DP1
2. Tugiplaan	DP2
3. Põhijoonis	DP3
4. Põhijoonis võrkudega	DP4
5. Olemasoleva olukorra analüüs	DP5

2. Menetlusedokumentid (lisas kaust „menetlus“)

1. Keila Vallavalitsus – detailplaneeringu algatamise taotlus 16. aprill 2012
2. Maanteeamet Põhja regioon, kiri 13.02.2012 nr. 15-2/12-00100/038, Teekaitsevööndisse ehitamisest
3. Keila Vallavalitsus. Ehitus- ja planeerimiskomisjoni koosoleku protokoll, 07.08.2012, p.1.2. Malle Lääts detailplaneeringu algatamise taotluse läbivaatus
4. Keila Vallavalitsuse kiri 09.08.2012 detailplaneeringu menetluse algatamisest
5. Keila valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu koostamise tingimuste kinnitamine, Keila Vallavolikogu otsus 27.september 2012 nr. 319/0912
Lisa 1, Keila Vallavolikogu 27.september 2012.a. otsusele nr. 319/0912“ Keila-Joa alevikus asuva Türisalu-Risti 3 maaüksuste detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad“
Lisa 2 Keila Vallavolikogu 27.september 2012.a. otsusele nr. 319/0912
6. 26.10.2012 detailplaneeringu algatamise teade ajalehes „Harju Elu“
7. 5.07.2013 Keila valla leht. DP eskiisi avaliku arutelu toimumise teade
8. Keila Vallavalitsus, Türisalu-Risti 3 maaüksuse detailplaneeringu eskiislahendusest, Keila Vallavalitsuse kiri 23.07.2013 nr. 7.-4/13/2040
Keila Vallavalitsuse kiri 23.07.2013 nr 7.-4/13/2040 protokoll
9. Osavõtjate nimekiri Türisalu-Risti 3 maaüksuse detailplaneeringu eskiislahenduse arutelust 15.05.2013 toimunud arutelust.
10. Keila Vallavaliatsuse detailplaneeringu läbivaatamise protokoll, 23.10.2014
11. Maanteeamet kiri 13.11.2015 nr. 7-4/15/4353-1 „Lähtekohtade väljastamine Türisalu-Risti 3 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks
12. Maanteeameti kiri 27.04.16 nr 15-2/15-00700/472 detailplaneeringu kooskõlastamine
13. Maa-ameti kiri nr.6-3/17/1593, 20.01.2017, Keila vald, Keila-Joa alevik Türisalu-Risti kinnistu detailplaneering
14. Keila Vallavalitsus, korraldus kinnistu Türisalu-Risti 3 nime muudatusest, 28.oktoober 2014 nr.772, saadud 24.01.2017
15. Detailplaneeringu koostamise korraldamise ja elluviimise haldusleping, 26.06.2017, numbriga 18-9/17/118-1
16. Rahandusministeerium kiri 12.07.2021 nr. 14-11/4713-2, Otitooma tee 2 kinnistu detailplaneering
17. Lääne-Harju Vallavalitsuse kiri 09.12.2021 nr.6-1/66-12. Seisukohtade küsimine KSH mittealgatamise eelnõule Otitooma tee 2 detailplaneeringule
18. Terviseameti kiri 23.12.2021 nr. 9.3-4/21/17011-2. Otitooma tee 2 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise mittealgatamise eelnõu seisukoht
19. Keskkonnaameti kiri 10.01.2022 nr.6-5/21/25858-2. Seisukoht Keila-Joa alevikus Otitooma tee 2 kinnistu detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta

3. SELETUSKIRI

3.1 Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

Käesolevaga on antud Harjumaal Lääne-Harju vallas Keila-Joa alevikus Otitooma tee 2 (endine Türisalu-Risti 3) kinnistu detailplaneering. Detailplaneering on koostatud vastavalt Keila vallavalitsuse otsusele nr 319/0912 27.septembrist 2012 .

Detailplaneeringu koostamise aluseks on:

- Planeerimisseadus
- Ehitusseadustik
- Keila vallavalitsuse otsus nr 319/0912 27.septembrist 2012 .
- Keila valla üldplaneering Keila Vallavolikogu otsus nr. 259/1005 13.10 2005.
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine
- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ , Siseministri määrus nr. 17, Vastu võetud 30.03.2017
- „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Siseministri määrus nr. 10, Vastu võetud 18.02.2021
Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Siseministri määrus nr 37, 18.08.2010 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tuubi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“
- Keila valla ÜVK 2014-2025; - Siseministeeriumi 2013.a välja töötatud „Ruumilise planeerimise leppemärgid“

Detailplaneeringu jaoks koostatud uuringud: OÜ Nivello Maamõõdubüroo (tel.6096275, kontakt@nivello.ee, tegevuslitsentsid 284MA-k 17.12.1996, 562 MA 19.09.05.a. Äriregistri nr. 10182775) poolt koostatud geodeetiline plaan koos välistrassidega töö nr. 34/12, 22.12.2012.

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

Planeeritud ala hõlmab ühte kinnistut. Planeeringus kavandatu lähtub valla ning piirkonna ruumilise arengu eesmärkidest. Eesmärk on: - elamukruntide moodustamine, minimaalne krundi suurus 3000 m² ; - maakasutuse sihtotstarvete määramine; - ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete kavandamiseks.

Olemasolev olukord, käsitletav kinnistu maa-ameti kodulehekülj 2016:

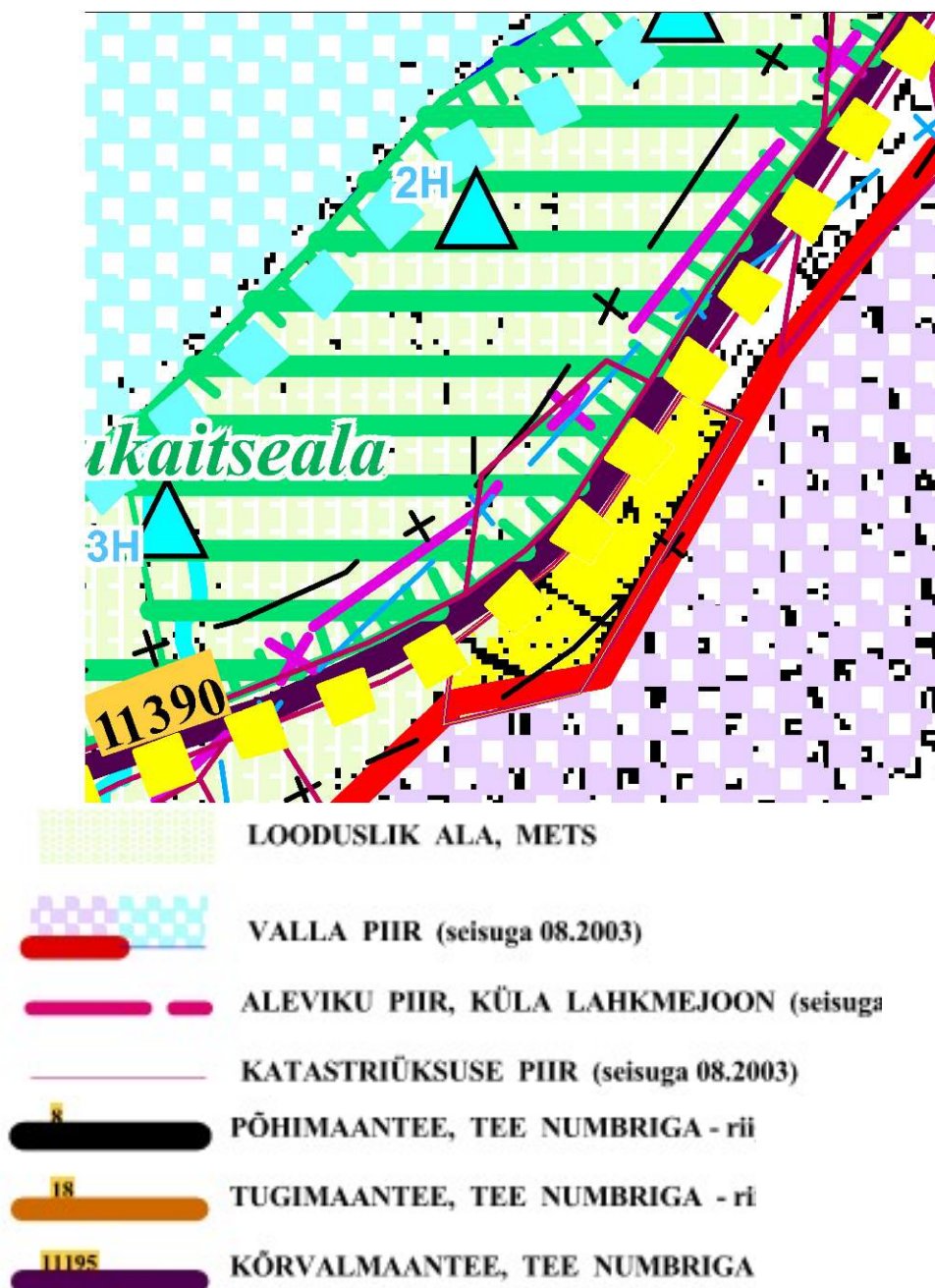


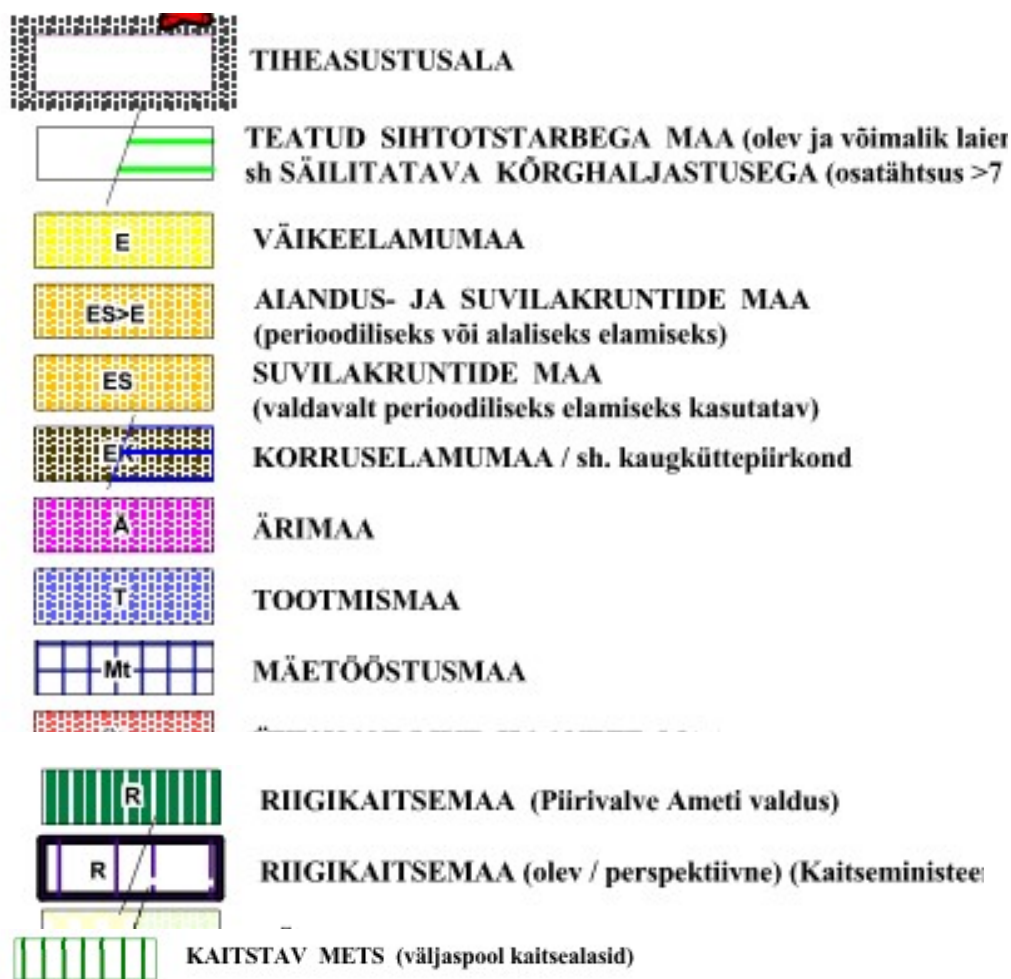
Vastavalt Ehitusseadustikule (vastu võetud 11.02.2015) § 71.p.2 järgi on 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee (29501:007:0416) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m.

Planeering ei muuda olemasolevat sissesõitu Rannamõisa teelt Otitooma teele, planeeringuga suurendatakse tee maa-ala laiust 12 m-ni, tee laiuseks on planeeritud 6 m.

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt on ümbritsev piirkond väikeelamute ala, kusjuures käsitletav ala on maatulundusmaa. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Senine juhtotstarve „maatulundusmaa“ muuta juhtotstarveks „väikeelamumaa“ .

Väljavõte üldplaneeringust, „Tiheasustusalade tsoneerimine, joonis 2A“ , käsitletava kinnistu juhtotstarve tähistatud kollasega „väikeelamumaa“:





Vahetult Harku valla piirist algab Türisalu küla tiheasustuspiirkond, kus on endisest aiandusühistust kujundatud elamupiirkond, milles elamukruntide suurused on keskmiselt ca 1000 m². Planeeritavad kinnistud moodustavad Türisalu elamispiirkonnaga ühtse terviku. Selline planeeringukontseptsioon on maakasutuse seisukohalt ökonoomne ja säästlik ning krundi suurused võimaldavad kujundada inimsöbralikku elukeskkonda.

Tellija ja omaniku soov on enda omandit tavapärasel viisil hallata, kasutada ja käsutada ning samas mitte kahjustada üldist huvi. Antud juhul on üldiseks huviks kinnistut läbivad teed, mis on sellisel kujul omandile oluliseks kitsenduseks, kuid piirkonna praegustele elanikele vajalikud.

Planeeritavat kinnistut läbivad Otitooma tee ja Mäekalda tee, mis omavad avalikku huvi, sest neid kasutavad paljud Türisalu küla elanikud oma krundile pääsemiseks.

Planeeringu eesmärk on muuta planeeritava kinnistu maa sihtotstarve elamumaaks ja jagada kinnistu neljaks üksikelamu krundiks analoogselt piirkonnas valitseva tavaga ning arvestades juurdepääsuteedega. Detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevale kinnistule (sihtotstarbega 100 % maatulusmaa) ehitusõiguse ulatuse ja hoonestusala, liiklus-ja parkimiskorralduse määramist, tehnovõrkude asukohtade ning varustuse põhimõtete määramist, keskkonnatingimuste seadmist planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Otitooma tee 2 kinnistu suurus on 13900 m². Kinnistu on jagatud 4 krundiks, neist üks, olemasoleva juurdesõidutee äärne jääb alla 3000 m², ülejäänud planeeritud kinnistud on üle 3000 m² suurused. Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

- mitmekesise, loodussöbraliku korrastatud väliruumiga elukeskkonna loomine,

- heade juurdepääsutingimuste loomine olemasolevatele ning planeeritavatele kinnistutele

Piirkonnas on kehtestatud detailplaneering DP nr. 990917_2009, Türisalu-Risti m/ü detailplaneering, AÜ Salu – 1 ühiskasutuses maale kinnistu loomine DP nr. 050628_1094 on lõpetatud Harku Vallavolikogu otsusega nr. 87 27.09.2018.

3.3 Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev .

Üldplaneeringu ettepanekud:

- *Elamuehituse laiendamine on ette nähtud Keila jõe idakaldal väljaspool Türisalu kaitseala Harku valla piirini.*

- *Keila-Joa aiandusühistute maa-alasid on käsitletud perspektiivse väikeelamumaana.*

Vahetult Harku valla piirist algab Türisalu küla tiheasustuspiirkond, kus on endisest aiandusühistust kujundatud elamupiirkond, milles elamukruntide suurused on keskmiselt ca 1000 m². Planeeritavad kinnistud moodustavad nimetatud elamispiirkonnaga ühtse terviku. Kavandatavad elamud paiknevad väljakujunenud tiheasustusala Türisalu küla Harku valla piiril, kus planeeritav elamumaa liitub olemasoleva elamumaaga ja on seega juba inimkasutuses ala loomulikuks laienduseks. Paiknemine alevikus võimaldab keskkonnasäästlikult kasutada olemasolevat tehnilist ja sotsiaalset taristut ja ei too kaasa täiendavaid kohustusi omavalitsusele inimsõbraliku elukeskkonna arendamisel . AS Lahevesi poolt on vee- ja kanalisatsioonitrassid välja ehitatud (2022). Kohustuslik on liituda valla ÜVK-ga. Ühisveevärgi trassidele on rajatud hüdrandid (2022).

Otitooma kinnistul paiknevad elamukrundid ei jää rohelise võrgustiku aladele. Keila valla üldplaneering on kehtestatud 2005. aastal. Kavandatav planeeringulahendus lähtub käesoleval ajal väljakujunenud olukorrast, arvestab Harju maakonnaplaneeringu põhimõtetega ja Lääne-Harju avalikustamisel oleva üldplaneeringu juhtotstarbega. Elamukruntide kavandamine Otitooma kinnistule aitab kasvatada valla elanikkonda ja järgib jätkusuutliku arengu põhimõtteid ning on seega kooskõlas avalike huvidega.

3.4 Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava kinnistu suurus on 1,39 ha. Kinnistu piirneb loodest Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teega, kirdest ja kagust üksikelamu kruntidega ja Harku valla piiriga Kinnistut läbib Mäekalda tee. Planeeritav kinnistu on kaetud osaliselt kõrghaljastusega, osaliselt võsaga.

3.4.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav kinnistu paikneb Lääne-Harju vallas Keila Joa alevikus . Kinnistu suurus on 1,39 ha ja sihtotstarve 100 % maatulundusmaa. Kinnistu on pikliku kujuga ning külgneb loodest Tallinn –Rannamõisa – Kloogaranna maanteega, Lääne-Harju ja Harku valdade vahelise administratiivpiiriga. Planeeritava kinnistu rekvisiidid: Otitooma tee 2, 13900 m², 100% maatulundusmaa, katastritunnus 29501:007:3440. Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt on ümbritsev piirkond väikeelamute ala, kusjuures käsitletav ala on maatulundusmaa.

3.4.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritaval maa-alal asub järgmine kinnistu:

Nr.	Aadress	Pindala.	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
Otitooma tee 2	13900 m ²	29501:007:3440	100%EE	maatulundusmaa	Malle Lääts Andres Lääts

3.4.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualast kagu poole jäävad kinnistud Mäekalda tee, Kesksalu tee ja Ristsalu tee vahelisel alal on suurustega vahemikus 800–1795 m², hoonestatud üksikelamutega, kinnistu Ristsalu tee 6 on hoonestatud abihoonega. Edelapoole jääv kinnistu Otitooma tee 4 on

suurusega 1138 m² ning hoonestatud üksikelamuga, kinnistu Hallikasalu tee 2 on suurusega 1121 m² ning hoonestatud üksikelamu ja abihoonetega. Kinnistud on väljakujunenud haljastusega, eraldatud võrk- ja lattiiretega.

3.4.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavat ala läbivad Otitooma tee ning Mäekalda tee. Mõlemad teed on pinnaseteed, laiussega ca 4 m. Mäekalda teele on osaliselt moodustatud kinnistu sihtotstarbega liiklusmaa (Türisalu-Risti m/ü detailplaneering DP nr. 990917_2009).

Käesoleva planeeringuga on liiklusmaa laiust suurendatud 12 meetrini. Otitooma tee ja Mäekalda tee laiuks on planeeritud 6 m. Mäekalda tee on tupiktee.

3.4.5 Olemasolev tehovarustus

Käesoleval ajal planeeritaval alal ehitised ja kommunikatsioonid puuduvad. Välja on ehitatud ühisveevärk AS Lahevesi poolt.

3.4.6 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas kaetud haljastusega. Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres kasvavad männid, lõunapool on osaliselt lageala. Mäekalda tänava pool kasvab rohkem lehtpuid, palju kasvab võsa. Aerofotoilt on näha, et põhjapoolisel krundil on vähe kõrghaljastust. Noored männid jäävad maanteekaitsealale. Ehitusalale ei jää märkimisväärselt väärtuslikke puid. Likvideerimisele kuuluvad puud, mis jäävad planeeritud teede ja planeeritavate hoonete ehitustsooni. Täpne likvideeritava haljastuse hulk selgub ehitusprojekti koostamisel.



Maa-ameti aerofoto Otitooma 2 kinnistule



Maa-ameti aerofoto Otitooma 2 kinnistule



Vaade Mäekalda teelt Otitooma tee 2 kinnistule



Vaade Otitooma tee lõunapoolsele kinnistule

3.4.7 Kehtivad piirangud

Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest tingituna ulatub Otitooma tee 2 kinnistule kaitsevöönd, mis EhS § 71 lg 2 tulenevalt on 30 m.

Tehnovõrkudele on seatud servituudid vastavalt nõuetele, kinnistuid läbivale kraavile on ette nähtud hoolduseks servituut.

3.5 Planeeringu ettepanek

3.5.1 Krundijaotus

Planeeringu realiseerimise tulemusena tekib planeeritavale alale 4 elamukinnistut (üksikelamud) ning 1 liiklusmaa kinnistu.

Kokku arvatav elanike arv hoones

4 üksikelamut	1 pere, ca 5 inimest
Kokku	4x5 = 20 elanikku

3.5.2 Krundi ehitusõigus

Kinnistu nr. 1

Sihtotstarve: elamumaa – üksikelamu	
Krundi pind	1700 m ²
Põhihoone maksimaalne kõrgus:	9 m
Abihoone maksimaalne kõrgus:	7 m
Ehitisealune pind	250 m ²
Maksimaalne hoonete arv krundil	1+1
Katuse kalle	20-45 kraadi
Tulepüsivus:	TP3
Brutopind	500m ²

Kinnistu nr. 2

Sihtotstarve: elamumaa – üksikelamu	
Krundi pind	3067 m ²
Põhihoone maksimaalne kõrgus:	9 m
Abihoone maksimaalne kõrgus:	7 m
Ehitisealune pind	250 m ²
Maksimaalne hoonete arv krundil	1+1
Katuse kalle	20-45 kraadi
Tulepüsivus:	TP3
Brutopind	500m ²

Kinnistu nr. 3

Sihtotstarve: elamumaa – üksikelamu	
Krundi pind	3088 m ²
Põhihoone maksimaalne kõrgus:	9 m
Abihoone maksimaalne kõrgus:	7 m
Ehitisealune pind	250 m ²
Maksimaalne hoonete arv krundil	1+1
Katuse kalle	20-45 kraadi
Tulepüsivus:	TP3
Brutopind	500m ²

Kinnistu nr. 4

Sihtotstarve: elamumaa – üksikelamu	
Krundi pind	3530 m ²
Põhihoone maksimaalne kõrgus:	9 m
Abihoone maksimaalne kõrgus:	7 m
Ehitisealune pind	250 m ²
Maksimaalne hoonete arv krundil	1+1
Katuse kalle	20-45 kraadi
Tulepüsivus:	TP3
Brutopind	500m ²

Kinnistu nr. 5

Sihtotstarve: transpordimaa	
Krundi pind	2515 m ²
Ehitusõiguseta	

3.5.3 Üldised arhitektuurinõuded

Katusekalle – 20-45 kraadi

Maksimaalne kõrgus maapinnast – 9 m

Katusematerjal –kivi , käsitsivaltsitud plekk või analoog, sindel, SBS kate

Välisviimistlus –puhas betoon, krohv, viimistluskivi, puit, klaas.

Hoone arhitektuurne lahendus: hoonete arhitektuurne lahendus peab eelkõige lähtuma olemasolevast väljakujunenud hoonestusest. Hoonetegrupi arhitektuurne lahendus tuleb valida planeeritud alale tervikuna. Hoonestus lahendada komplekselt, elamud peavad moodustama ühtse ansambli, s.t. kui katusekalle valitakse vahemikus 20-45 kraadi, siis valitud katusekalle peab olema kõigil hoonetel ühesugune. Hoonete välisviimistluses kasutada eelpoolnimetatud traditsioonilisi ehitusmaterjale.



Võimalik kasutatav hoonetüüp, foto on illustratiivne

3.5.4 Piirded

Piirded lahendada kasutades analooge piirkonnale iseloomulikest ajaloolistest piiretest, kinnistute vahelised piirded -võrkpiirded koos elavpiirdedega või puitpiire. Piirde kõrgus h=1,5 m.

3.5.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus, teed ja liiklus

Planeeritava ala kruntidele antakse juurdepääsud Tallinn–Rannamõisa–Kloogaranna maanteelt Otitooma teele ja planeeritavale uuele Mäekalda teele. Joonisel DP4 on toodud nähtavuskolmnurkade skeem olemasoleva juurdepääsutee–Otitooma tee juures. (Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisas „Maanteede projekteerimismid“ esitatud nähtavuskaugusest projektkiirus 90 km/h rahuldaval tasemel (punkt 5.2.7) ja külgnähtavusest projektkiirus 90 km/h rahuldaval tasemel (tabel 2.14). Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda liiklejate nähtavust piiravaid takistusi: oluline pöösastik, piire jms ei tohi nähtavust piirata.

Otitooma ja Mäekalda tee orienteeruv läbisõit – ca 70 autot päevas suvisel ajal. Nimetatud piirkonnas püsielanikke on väga vähe (alla 10-ne majapidamise).

Kergliiklusteed käesolev detailplaneering ei käsitle.

Parkimine lahendatakse omal krundil. Parkimiskohtade vajadus - 3 kohta. Liiklusmaa antakse avalikuks kasutuseks üle vallale. Avalikuks teeks üleantav tee on killustikukattega.

Järgnevas tabelis on toodud parkimiskohtade kontrollarvutus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

Krundi pos nr	ehitise otstarve	norm. arvutus	normatiivne parkimiskohtade arv	planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Väikeelamu	Elanik-1-2 autot Külaline 1 auto	3	3
2	Väikeelamu	Elanik-1-2 autot Külaline 1 auto	3	3
3	Väikeelamu	Elanik-1-2 autot Külaline 1 auto	3	3
4	Väikeelamu	Elanik-1-2 autot Külaline 1 auto	3	3

3.5.6 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeritavate kinnistute aladel kasvab maanteepoolsel alal rohkelt mände, puudealune on võsastunud, Mäekalda tee poolsel alal kasvab rohkem lehtpuid /võsa/.

Kavandatavate hoonete ehitusala on valitud lähtudes olemasolevast olukorrast /maanteevöönd/. Tallinn–Rannamõisa–Kloogaranna maantee äärne ehitusvööndist väljapoole jääv haljastusvöönd on ette nähtud säilitada ja hooldada. Hooned on kavandatud Mäekalda tänava kinnistupoolsest piirist 4 m kaugusele. Kinnistutele hoonete paigutamisel säilitada maksimaalselt väärtuslikud puud.

Planeeritava tee alla jäävale olemasolevale infotahvlile on ette nähtud uus asukoht. (vt. DP-3).

3.5.7 Vertikaalplaneerimine

Käesolevas planeeringus ei kavandata maapinna vertikaali olulist muutmist, arvestada tuleb planeeritava tänava kõrgusmärkidega. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

3.5.8 Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud:

- „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ , Siseministri määrus nr. 17, Vastu võetud 30.03.2017
- „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, Siseministri määrus nr. 10, Vastu võetud 18.02.2021.

Ehitiste alune pind on määratud naaberhoonetest kaugemale kui 8 meetrit. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Planeeritud hoone ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded: -hoone projekteerida TP-3 tulepüsivusklassile vastavana.

3.5.9 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on välja ehitatud vastavalt Infragate Eesti AS poolt tööle HAR15/332-19. Ühisveevärgi trassidele on paigaldatud hüdrandid.

3.5.10. Servituutide vajaduse määramine

Otitooma tee 2 kinnistuga piirneb Tuuletallaja kinnistu (katastritunnus 29501:007:1655, Omanikud Erki Urva ja Kaja Urva). Tuuletallaja kinnistu maa sihtotstarve on maatulundusmaa ja külgneb avalikult kasutatava teega. Tulenevalt Maa-ameti seisukohast, millega kooskõlastati Otitooma tee 2 kinnistu detailplaneeringu lahendust, ei vaja Tuuletallaja kinnistu

eraldi juurdepääsu maanteelt (avalikult kasutatavalt teelt). Juhul kui peaks tulevikus osutama vajalikuks kinnistule eraldi juurdepääsu rajamine siis on Tuuletallaja kinnistu omanikul võimalik anda servituudiga ligipääs kinnistutelt 29501:007:3440, omanik Erki Urva) või kinnistult 29501:007:1655 (omanikud Erki Urva, Kaja Urva).

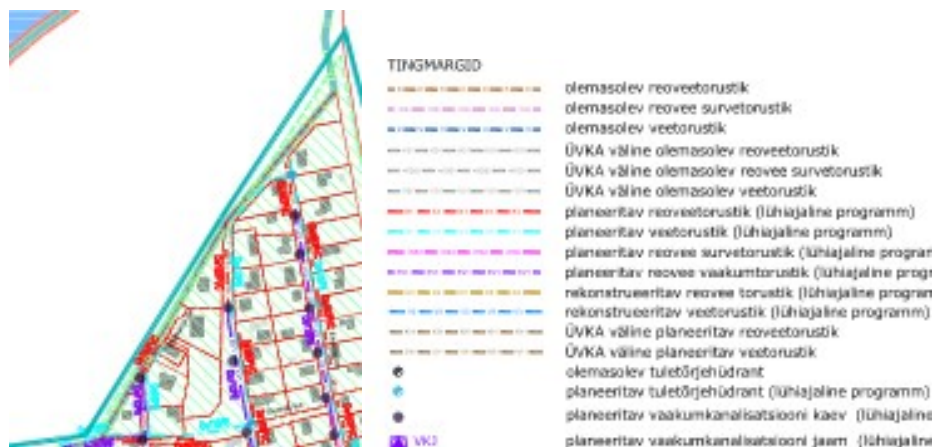
Tehnovõrkudele on seatud servituudid vastavalt standardile.

Kraaviservituut – kraavi hoolduseks on jäetud 2 m hooldusala kummalegi poole kraavi.

3.6 Tehnovõrkude lahendus

3.6.1 Veevarustus

ÜVK trassid on välja ehitatud Infragate Eesti AS poolt vastavalt tööle HAR15/332-19. Kohustuslik on liituda ÜVK-ga.



3.6.2 Reovete kanalisatsioon

ÜVK trassid on välja ehitatud Infragate Eesti AS poolt vastavalt tööle HAR15/332-19. Kohustuslik on liituda ÜVK-ga.

3.6.3 Sademevesi

Planeeringualal paiknevad lahtised kraavid. Planeeringuala on oluliselt madalamal kõrval kulgevast Tallinna-Rannamõisa –Kloogaranna teest. Planeeringuga muudetakse osaliselt lahtise kraavi asukohta planeeritud tee alal, teega ristuvasse kraavi paigaldatakse truup. Uue truubi paigaldamisega niiskusrežiim ei muutu. Täiendavate dreenaazide paigaldamine ei ole vajalik. Planeering täiendavate kraavide või muude sajuveesüsteemide rajamist ette ei näe. Planeeritud üksikelamute katustelt juhitakse sademevesi kinnistu haljastatud aladele ja see imbub pinnasesse. Olemasolevat lahtist kraavi Tallinn-Rannamõisa –Kloogaranna tee alal ja teelust truupi d=500 ei muudeta.

Kinnistu tulevasele omanikule jääb kohustus kraavi hooldada. Sadeeve lahendus vastavalt Infragate Eesti AS tööle HAR15/332-19 (olemasolevate kraavidega).

3.6.4 Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus kavandatakse lokaalsena. Igale elamule oma kütteelement. Soojuskandja valik toimub üksikelamute projekteerimise käigus.

3.6.5 Elektri- ja sidevarustus

Üldist

Planeeritav ala hõlmab Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Keila-Joa alevikus Otitooma tee 2 maaüksust.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on määrata kinnistule planeeritud elamute ja abihoonete elektrivajadus ning anda elektri- ja sidevarustuse põhimõtteline lahendus.

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilistele tingimustele nr.213138, v.a.16.09.2013.a.(kehtivad kuni 16.09.2015.a.)
Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtte Aktsiaseltsi tehnilistele tingimustele nr. 21717118, v.a.20.09.2013.a. (kehtivad kuni 19.09.2014.a.).

Olemasolev olukord

Käesoleval ajal planeeritava alal ehitised ja kommunikatsioonid puuduvad.

Perspektiivne elektrihoormus

Planeeritavale alale on kavandatud neli krundi, igal elamu ja abihoone. Kinnistustest teede äärde on ette nähtud välisvalgustus.

Elamu ja abihoone elektrihoormus sõltub elektritarvikute arvust ja suurusest.

Elektrihoormuse määramisel on aluseks võetud Eesti Elektrikontrollikeskuse (EEI) soovituslikud normatiivid EEI-J2:1995 ja projekteerimiskogemus.

Arvestatud on keskmise elektrifitseerimise astmega:

Elamu ja abihoone Parv = 15,0 kW
Iarv = 22,0A

1 krundi vajalik peakaitse 3x25A

Kokku kinnistu tarbimisvõimsus 62,0 kW, arvutuslik vool 94A.

Peakaitseme suurus liitumiskilbis 3x100A

Andmed täpsustatakse tööjooniste koostamisel (liitumislepingu sõlmimise ajaks).

Elektrivarustus

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeritavate elamute toide lahendatud maakaabelliiniga Türisalu kooperatiivi 10/0,4 kV alajaama F3 fiidri mastist nr.14.

Elektrilevi OÜ projekteerib ja paigaldab toitekaabli mastist nr.14 jaotuskilpi JK, tänava maasse jaotuskilbi JK, arvesti ja 3x25A peakaitsemega liitumiskilbid ning toitekaablid jaotuskilbist liitumiskilpidesse.

Planeeritud on 3 liitumiskilpi: LK1 2(3x25A) – krundidele 3 ja 4

LK2 3x25A - krundile 2

LK3 3x25A - krundile 1

Ristumisel sõiduteega paigaldatakse kaabel PVC o 160mm torus .

Liitumiskilbist elamu peakilbini paigaldab omanik sisestuskaabli AXP4G16 .

3.6.6 Tänavavalgustus

Tänavavalgustust käesolevas planeeringus ette nähtud ei ole.

3.6.7 Side

Vastavalt tehnilistele tingimustele on sidevarustuseks tänava serva projekteeritud 1-avaline PVC o 50mm torust sidekanalisatsioon millelt sisestus igale krundile.

Projekteeritud sidekanalisatsioon on seotud Tallinn-Rannamõisa–Kloogaranna mnt. ääres kulgeva sidetrassiga. Ristumine maanteega tehakse läbisurumise teel.

Tööprojektiga määratakse kaablikaevude vajadus, kaabli maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

3.6.8 Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded.

Hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist.

Hoone energiatarbimise miinimumnõuded Vastu võetud 11.12.2018 nr 63.

3.7 Keskkonnatingimused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju hindamist, kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale ja selle arenguvõimalustele. Planeeritud alal säilitatakse maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, tagatakse säilitatava kõrghaljastuse kasvutingimused. Ehitusprojekti käigus on vajalik tellida

kinnistutele dendroloogiline hinnang.

3.7.1 Jäätmed.

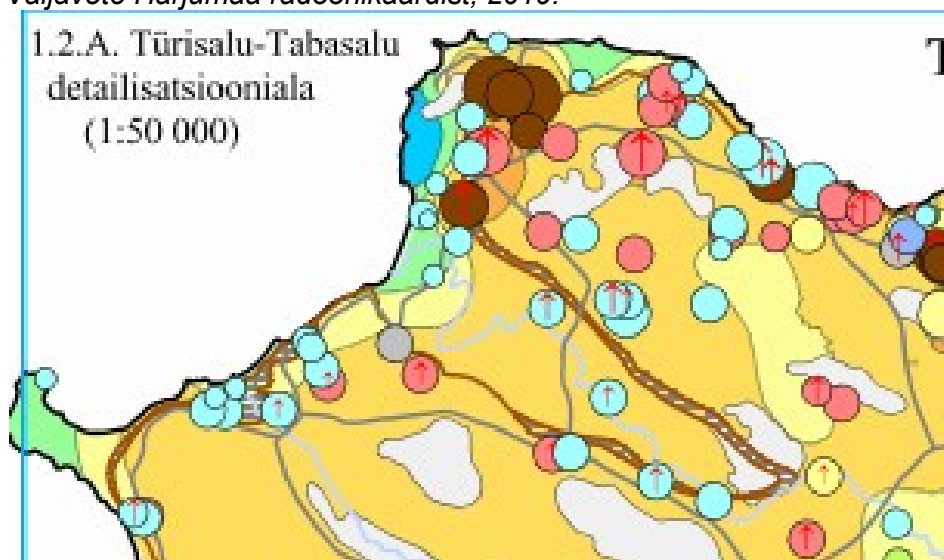
Jäätmete käitlemine vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ette nähtud kohtades. Jäätmekonteinerid paigutatakse krundi pääsu juurde krundi läänepoolsesse külge. Jäätmekonteinerite platsid on ette nähtud kõvakattega. Jäätmekonteinerite tühjendamiseks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava jäätmehooldusfirmaga. Avalik prügikonteiner paigutatakse põhijoonisel DP-4 näidatud asukohta.

3.7.2 Radoonirisk planeeritaval alal.





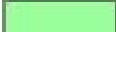
Käsitlev detailplaneeringuala on madala või normaalse radooniriskiga. Radoonirisk on suurem valla territooriumil Klooga ümbruses, Lohusalu poolsaarel kuni Põhja-Eesti paekaldani, Laulasmaa ja Türisalu vahelisel alal paeastangust mere poole ja Vääna jõe orus paeastangute vahel. Nendes piirkondades tuleb arvestada nii pinnase kui ka joogivee kõrgema radooniohtlikkusega. Arvestades piirkonna radooniohtlikkust, tuleb neis piirkondades elamuehitusalade eraldamisel, uute majade projekteerimisel ja ehitamisel radooniprobleemidega arvestada ning rakendada radooniriski vähendamiseks leevendusabinõusid ja kavandada erimeetmeid. Eesti Geoloogiakeskuses on valminud Eesti radooniriski kaart. Suurema radooniohtlikkusega alade piirkonnas (radoonisisaldus pinnaseõhus ületab Eestis kehtiva piirnõrmi 50 kBq/m³) tuleb ehitusalaks määrataval alal läbi viia konkreetseid mõõtmised ja ehituste projekteerimisel rakendada Eestis kasutatavaid Ehitus- ja projekteerimisnorme EPN 12.2. ja EPN 12.3.

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Eesti pinnase radooniriski kaardi (Eesti Geoloogiateenistus, 2019) järgi asub planeeringuala normaalse radoonisisaldusega pinnasel.

Väljavõte Harjumaa radoonikaardist, 2019:



PINNASE RADOONI SISALDUSED kBq/m³
RADON CONCENTRATIONS IN THE GROUND

	Eriti kõrge radoonisisaldusega pinnas (☹) <i>Very high radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 - <i>High radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 1 <i>High radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (☺ <i>Normal radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (1 <i>Normal radon ground</i>

3.7.3 Mürarisk planeeritava alal

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek määrata planeeringuala juhtfunktsiooniks elamumaa, määratud II mürakategooriasse. Planeeringualale rakenduvad keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr.32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded“ ja 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus 71) lisa 1 kehtestatud II kategooria piirväärtused, mis on päeval 60 dB (teepoolsel küljel 65 dB) ja öösel 55 dB (teepoolsel küljel 60 dB). Lääne-Harju valla koostatud mürakaardi (tööversioon, Hendrikson&KO, „Lääne-Harju valla rohevõrgustiku analüüs ja mürahinnang“) järgi levib planeeritud hooneni ja planeeringus määratletud hoonestusaladeni, mis on määratletud ka elamuid teenindavate õuealadena, liiklusringi päeval 55 dB ning öösel 45 dB.

Tulenevalt eeltoodust vastavad mürakaardi tööversiooni järgi müratasemed nii päeval kui ka öösel KeM määrus nr 71 lisa 1 toodud normtasemetele ning antud detailplaneeringu raames ei pea uut mürauringut koostama.

-Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid meetmeid, lähtudes muuhulgas standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.

-Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlikel hoonetel ajavahemikul 21.00-07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd, näiteks lõhkamine, rammimine jne, võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud tööstusmüra normtasemet.

- Ehitus- ja kasutusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtustele.

- Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate ja planeeritavate müratundlike hoonetega alade poole suunatud ja asuksid neist võimalikult kaugel. Tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad vastama KeM määruse nr 71 lisa 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra sihtväärtustele

4. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- planeeringuga kavandatud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku. Planeeringuga kavandatu lähtub kvartali hoonestusstruktuurist, et mitte lõhkuda harjumuspärast turvalisust tekitavat keskkonda.
- Planeeringuga käsitletav kvartal on ühefunktsionaalne ning planeeritavate hoonete kavandamisega ei muudeta piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastatakse vastavate ametkondadega enne ehitusloa taotlemist;

- hoone projekteerimisel arvestada Keskkonnaministri määrusega nr. 71, vastu võetud 16.12.2016 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;

- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete kontseptsioonist;

- ehitusprojekti staadiumis tuleb kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks rajatava ja säilitatava hoone sissepääsud valgustada;

- tuletõrje veevõtu vajadus on lahendatud vastavalt kehivatele standarditele ning määrustele. Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele määrustele. Tulemüüri rajamise vajadus puudub, tuleohutuskujad 8 m hoonete vahel on tagatud, tagatud on päästetehnika juurdepääs ning Mäekalda teel ümberpööramise võimalus. Tulekustutusvee lahendus on kirjeldatud p. 3.5.9;

- ehitusprojekti staadiumis tuleb igalt võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks ja ehitusprojekti tööjoonised võrguvaldajatega kooskõlastada;

- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid , mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Transpordiamet.

6.DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad võimalikud kahjud hüvitatakse kahjude tekitajate poolt.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Planeeritavad ehitusjärjekorrad:

1. Etapp: Kruntide moodustamine.
2. Vee- ja kanalisatsioonitrassid on planeeritavate kinnistu piirideni välja ehitatud AS Lahevesi poolt. Trassid kuni liitumispunktideni tuleb välja ehitada huvitatud isikul.
3. Etapp: Mäekalda tee ja Otitooma tee laienduse väljaehitamine. Tee ehitamisel tuleb kõrvaldada nähtavust piiravad istandikud, puud , põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised. Tee väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.
4. Elektri ja sidevõrkude väljaehitamine kinnistute piirini jääb kinnistu ostja kanda. (vastavalt 4-poolsele lepingule).
5. Etapp: üksikelamu kinnistutele hoonete tööprojektide koostamine ja kooskõlastamine. Projektide koostamine on kinnistute omaniku kohustus.
6. Ehitusloa taotlemine ja üksikelamute väljaehitamine. Hoonete väljaehitamine on kinnistu omaniku kohustus.
7. Detailplaneeringuga kavandatavad ehitusjärjekorrad 1 ja 3 jäävad huvitatud isiku kanda. Tee antakse vallale tasuta üle avalikuks kasutamiseks.
8. Kuna planeeringuala asub nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, tuleb ehitustegevusel seda arvestada ja jälgida, et tegevuste kavandamine et ei mõjutaks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikele jõudva joogivee kvaliteeti.