

Planeeringu algataja / korraldaja: Lääne-Harju Vallavalitsus

**Koostaja:**

TÖÖ NR: DP-EX150323

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

**Planeeringu vastutav isik:**

Merlin Kark, diplom MD 002914

## Altpere katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Katastritunnus 29501:010:0224

Stadium: detailplaneering

15.03.2023

---

## **TÖÖ KOOSTAJAD :**

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

- Projekti üldjuhtimine
  - Planeerimislahendus
  - Maakasutus
- Evox OÜ

Maastikuarhitekt: Merlin Kark, diplom MD 002914.

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus

## SELETUSKIRI

### Sisukord

1.	Planeeringu koostamise alus .....	5
2.	Detailplaneeringu koostamise eesmärk, andmed planeeringuala kohta .....	5
3.	Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
4.	Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks .....	5
5.	Planeerimisettepanek .....	6
5.1	Olemasoleva olukorra analüüs.....	6
5.2	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	7
5.3	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	8
6.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	8
6.1	Detailplaneeringuga kavandatav tegevus.....	8
6.2	Ehitusõigus.....	8
6.3	Likvideeritavad objektid .....	9
6.4	Ehitistevahelised kujad .....	9
6.5	Arhitektuurinõuded ehitistele .....	9
6.6	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus .....	10
6.7	Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine .....	10
7.	Tehnovõrgud.....	11
7.1	Veevarustus.....	11
7.2	Reoveekanaliseerimine.....	11
7.3	Sadeveekanaliseerimine .....	12
7.4	Soojavarustus .....	12
7.5	Elektrivarustus .....	12
7.6	Telekommunikatsioonivõrk .....	12
7.7	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus .....	12
8.	Keskkonnakaitse abinõud .....	14
9.	Servituudid, kitsendused .....	15
10.	Kuritegevuse riskide vähendamine .....	15
11.	Detailplaneeringu elluviimise kava .....	15
12.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine .....	16

Joonised

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Kontaktvööndi plaan

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h kitsendused ja maakasutus)

Joonis 5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

## **1. Planeeringu koostamise alus**

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on eraisik ning detailplaneeringu tellijaks on Lääne-Harju Vallavalitsus. Detailplaneeringu koostamine Altpere maaüksusele on algatatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 11.04.2023.a korraldusega nr 245 ning kinnitatud on lähteseisukohad. Sama otsusega otsustati keskkonnamõju strateegilist hindamist mitte algatada. Käesolev planeering on koostatud üksikelamu ja selle abihoonete ehitusõiguse määramiseks.

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

Detailplaneeringu eesmärk on kaaluda võimalust 100% maatulundusmaa sihtotstarbega Altpere katastriüksuse muutmist elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks ning ehitusõiguse määramist üksikelamu ja abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks. Detailplaneeringuga antakse lahendus ka planeeringuala tehnovõrkudega varustamiseks, juurdepääsu rajamiseks, parkimiskorralduse lahendamiseks, haljastuse ja heakorralahendamiseks ning tingimused detailplaneeringu elluviimiseks.

Planeeringualaks on Niitvälja külas Altpere (29501:010:0224) katastriüksus, pindalaga 3,0 ha. Altpere katastriüksus on 100% maatulundusmaa. Juurdepääs planeeringualale on tagatud avalikult kasutatavalt 2954950 Sassiküla teelt, läbi riigimaa Vahtra katastriüksuse (29501:010:0705).

## **3. Detailplaneeringu lähtedokumendid**

- Lääne-Harju Vallavolikogu 11.04.2023. a detailplaneeringu algatamise otsus nr 245 ning otsuse lisa;
- Keila valla üldplaneering (kehtestatud 13.10.2005 otsusega nr 259/1005);
- Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering (algatatud 25. september 2018otsusega nr 117);
- Harju maakonnaplaneering 2030+(riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkiri nr 1.1-4/78);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

## **4. Lähteseisukohad planeeringu koostamiseks**

Detailplaneeringu koostamise alusplaaniks on võetud Radiaan OÜ poolt 15.03.2023.a.koostatud Altpere katastriüksuse geodeetiline mõõdistus täpsusega M 1:500, töö nr 1314G23.

## 5. Planeerimisettepanek

### 5.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Altpere katastriüksus 100 % maatulundusmaa (vt joonis 1). Katastriüksuse pindala on 3,0 ha, sellest 2,97 ha on haritav maa ning 0,03 ha metsamaa. Planeeringualal olemasolevad hooned, kitsendused ning tehnovõrgud puuduvad. Juurdepääs katastriüksusele on tagatud läänepoolsest küljest, avalikult kasutatavalt 2954950 Sassiküla teelt, läbi munitsipaalomandis oleva Vahtra katastriüksuse (29501:010:0705). Altpere maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 31,50-34,0. Elamu ning abihoonete ehitamiseks pole vaja muuta maa-ala üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust ja müratase on madal.



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

Planeeritav ala piirneb

- Põhjast Vahtrasiku katastriüksusega (29501:010:0805) 100% maatulundusmaa (pindala 8,74 s.h. metsamaa 6,79 ha, looduslik rohumaad 1,58 ha ja muu maa 0,37 ha. Katastriüksus on hoonestamata.
- Idast Lõhmuse katastriüksusega (29501:010:0704) 100% maatulundusmaa (pindala 16,06 s.h. haritav maa 11,95 ha, metsamaa 3,78 ha, looduslik rohumaad 0,29 ha ja muu maa 0,04 ha. Katastriüksus on hoonestamata.
- Lõunast Sassiküla tee 19 // Villemi-Uuetoa katastriüksusega (29501:010:0760) 100% elamumaa (pindala 6479 m<sup>2</sup>, s.h. õuemaa 3652 m<sup>2</sup>, haritav maa 2077 m<sup>2</sup>, looduslik

rohumaad 489 m<sup>2</sup>, ja muu maa 261 m<sup>2</sup>). Katastriüksusel on viis hoonet – elamu (ehitisealune pind 81,0m<sup>2</sup>), üksikelamu (ehitisealune pind 178,3m<sup>2</sup>), majandushoone (ehitisealune pind 83,0m<sup>2</sup>), küün (ehitisealune pind 67,0m<sup>2</sup>) ja kelder (ehitisealune pind 10,0m<sup>2</sup>).

- Läänest Villemi katastriüksusega (29501:010:0990) 100% elumumaa (pindala 4734 m<sup>2</sup>, s.h. õuemaa 2861m<sup>2</sup> ja haritav maa 1873 m<sup>2</sup>). Katastriüksusel on neli hoonet – elamu (ehitisealune pind 168,0m<sup>2</sup>), saun (ehitisealune pind 14,0m<sup>2</sup>), kelder (ehitisealune pind 20,0m<sup>2</sup>) ja ait (ehitisealune pind 21,0m<sup>2</sup>).
- Läänest Vahtra katastriüksusega (29501:010:0705) 100% maatulundusmaa (pindala 3,09 ha, s.h. haritav maa 2,95 ha, muu maa 0,12 ha ja metsamaa 0,02 ha). Katastriüksus on hoonestamata.

### ***5.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed***

Planeeringuala paikneb Lääne-Harju vallas, Niitvälja külas 18 Niitvälja-Kulna tugimaantee ja Keila-Paldiski raudtee vahelisel alal, maantee ca 750m ning raudtee ca 170m kaugusel. Planeeringuala on hoonestamata ja kasutuses põllumaana, kõrghaljastus puudub. Planeeringuala ümbritsevad põllumaad, metsamaad ning elumumaad üksikelamute ja abihoonetega. Planeeringuala lähedases piirkonnas asuv hoonestus on valdavalt viil- ja kaldkatustega kahekorruselised üksikelamud ning nende abihooned. Lähim bussipeatus „Sassikaare“ asub ca 1,2 km kaugusel planeeringualast



Joonis 2. Väljavõte Maa-ameti fotolao lehelt. (allikas: Maa-amet)

### **5.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule**

Keila valla 13.10.2005 otsusega nr 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneeringu kohaselt ei asu Altpere katastriüksus väärtuslikul haritav maal ega rohevõrgustiku tuumalal.

Maa-ala on piiritletud peamiselt põllu- ja metsamaaga ning elamumaadega. Planeeringu realiseerumine ei vähendaks piirnevate maastike kompaktsust.

## **6. Detailplaneeringu planeerimisettepanek**

### **6.1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus**

Detailplaneering näeb ette Altpere maaüksusele ligipääsu rajamiseks Lõhmuse (29501:010:0704) katastriüksusest maatüki liitmise Altpere katastriüksusele. Liidetava maatüki suurus on 216,9 m<sup>2</sup>.

Tabel 1. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus

<b>Pos nimi</b>	<b>Krundi pindala (ha)</b>	<b>Sihtotstarve</b>
<b>Planeeringu eelne</b>		
Altpere	3,0	Maatulundusmaa
Lõhmuse	16,06	Maatulundusmaa
<b>Planeeringu järgne</b>		
POS 1	3,02	Elamumaa
Lõhmuse	16,04	Maatulundusmaa

### **6.2 Ehitusõigus**

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



Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi nimi	Krundi pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Lubatud max kõrgus maapinnast elamul/abihoonel	Hoonete lubatud arv elamu/abihoonel	Katuse-kalle kraadides	Suurim lubatud ehitusalune pindala	Max korru-selisuus
POS 1	3,0	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	10 m/6,5m	1/6	30-45	500	2

Ehitusõiguse kohaselt nähakse Altpere katastriüksusel ette üksikelamu ja kuni kuue abihoonel ehitamine, lisaks on lubatud püstitada üks kuni 20 m<sup>2</sup> suurune hoone. Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu (11101) ja elamu abihoonel (12744). Krundi kasutamise sihtotstarve on üksikelamu maa (EP) ja sellele vastav katastriüksuse sihtotstarve on elamumaa.

Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Kõik ehitised, vaatamata ehitusloa olemasolu kohustuslikkusest, peavad jääma hoonestusala sisse, arvestades tuleohutuskujasid. Väljaspoole hoonestusala on hoonete (sealhulgas kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga hooned) püstitamine keelatud. Rajatise (näiteks puukuur, lehtla, väliköök vms) võib ehitada ka väljaspool hoonestusala, aga tuleb tagada naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega tuleohutuskujad.

### **6.3 Likvideeritavad objektid**

Likvideeritavad objektid katastriüksusel on osaliselt kõrghaljastus.

### **6.4 Ehitistevahelised kujad**

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeringualal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (määruse Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (määruse Lisa 2). Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonete vaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega. Rajatiste paiknemisel väljaspool hoonestusala tuleb tagada tuleohutuskujad naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega

### **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. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, vm alaga ühtiv materjalid.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata.
- Katusekalle 30°-45°
- Elamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust.
- Maksimum elamu harja kõrgus on 10,0 m maapinnast, abihoonel 6,5 m maapinnast.
- Hoonete tulepüsisivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine 0,3-0,5 maapinnast

Piirded

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

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

Juurdepääs planeeritavale elamualale on kavandatud avalikult 2954950 Sassiküla teelt, läbi Lõhmuse tee katastriüksuse. Planeering näeb ette Lõhmuse tee 57 meetrise lõigu ehitamise, 2954950 Sassiküla teelt kuni moodustatava krundini. Teemaa koridori laiuksus on kavandatud 4,6 m. Planeeritud sõidutee autodele on 3,6 m, kõrvalasuvate katastriüksuste ja tee vahele on planeeritud haljasalaks 0,5 m.

Juurdepääsuks Lõhmuse katastriüksusest eraldatakse ligipääsuks 4 meetri laiune riba Altpere katastriüksuse külge. Täpne sissesõidu asukoht määratakse koos elamu ehitusprojektiga, kui on teada hoonestuse paiknemine. Normikohane parkimine, soovituslikult vähemalt kolm 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. Tee lahendust, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Sõidusuunad ja planeeritud juurdepääs krundile on näidatud põhijoonisel.

#### ***6.7 Haljastus, piirded ning vertikaalplaneerimine***

Katastriüksusel kasvava haljastuse osas ei määrata selle säilitamise või likvideerimise kohustust, soovitatav on maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus. Olemasolev kõrghaljastus ei jää ette hoonete ning tehnovõrkude rajamisele.

Maaüksus on lubatud piirdega piirata, kuid soovitatav on seda teha pigem ainult õuealal. Piirdeaia kujundus ja aia tüüp määratakse hoone projekteerimise käigus, sobivana hoonete

arhitektuurse lahendusega. Piiretena võib kasutada nii võrk-, puit- või metallaeda. Soovitatav on hõredad piirdeaiad kombineerida haljastusega.

Maapinna kõrguse olulist ja põhimõttelist muutmist ei kavandata (arvestama peab olemasoleva pinnase reljeefiga). Lubatud on tasandamine ja tõsta võib ainult hoonealust maapinda kuni 0,5 m. Põhjendatud juhul ja kooskõlas omavalitsuse ning piirnaabriga on lubatud eeltoodust erinevad lahendused. Täpne vertikaalplaneerimine tuleb lahendada projekteerimise käigus tulenevalt hoonestuse asukohast. Vertikaalplaneerimisel arvestada, et sademevesi ei valguks naaberkatastriüksustele ning teede alale.

## 7. Tehnovõrgud

Detailplaneeringu alal puuduvad tehnovõrkude ühendused. Planeeringualale on kavandatud elamukompleks, mis vajab elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud Joonisel 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h kitsendused ja maakasutus)*. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

### 7.1 Veevarustus

Planeeringuala piirkonnas puudub ühisveesüsteem. Planeeritud elamukompleksi veelahendus tuleb kavandada lokaalselt. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m<sup>3</sup> (0,1 m<sup>3</sup> x 4 in). Veevõtukohana on planeeritud rajada puurkaev.

### 7.2 Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonisüsteem. Kanalisatsioonilahendus tuleb kavandada lokaalselt. Põhjavesi on piirkonnas kaitsmata (reostusohkkuse tase on kõrge). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud biopuhasti, millest väljuv vesi suunatakse imbväljakule. Antud lahendus on planeeritud kontaktvööndis asuvaid rajatise ja kitsendusi arvesse võttes. Imbväljaku kõrgus tuleb projekteerida vastavalt põhjavee taseme ja aluspõhja kivimite kõrgusele (tagatud peab olema immutussügavus aasta ringi hinnanguliselt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest).

Projekteerimisel tuleb arvestada, et:

- Heitvee pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal või hooldusalal ja lähemal kui 50 m sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist ning lähemal kui 50 m veehaardest, millel puudub sanitaarkaitseala või hooldusala.

- Arvestada tuleb ka olemasolevate naabermaaüksuste veevõtukohtade ja omapuhastite süsteemidega;
- Omapuhasti kuja on 5 m;
- Imbväljaku kuja on 10 m.

Joonisel 4. *Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h kitsendused ja maakasutus)* on näidatud veevõtukohta ja biopuhasti süsteemi võimalik asukoht.

### **7.3 Sadeveekanalisisatsioon**

Sadeveekanalisisatsiooni ei kavandata. Kuna planeeringualal suuri kõvakattega pindu ei planeerita, puudub vajadus sademevee kogumiseks ja suunamiseks. Sademevee pinnasesse imbumine tuleb võimaldada krundi piires ja/või koguda see kokku ning taaskasutada. Sademevee juhtimine naabermaaüksustele, kaevude hooldusalasse ja teemaa-alale on keelatud.

### **7.4 Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitav on kasutada kaasaegseid ning keskkonnasäästlikke lahendusi, näiteks soojuspumpade baasil. Lubatud on ka muud kütteallikad, kuid mitte kasutada eriti keskkonda saastavad küteliigid nagu otsene elektriküte, kivisüsi, õli. Eelistatud lahendus oleks maasoojuspumbad. Õhk-õhk või õhk-vesi soojuspumpade paigaldamisel tuleb rakendada õigeid ehituslikke võtteid, et pumba töötamine oma maja elanikke ei häiriks. Õhksoojuspump tuleks seada naaberelamutest võimalikult kaugele, õhumüra levimist takistavate tarindite või kõrvalhoonete varju. Kui ka seda ei ole võimalik teha, tuleb ehitada eriti madalsageduslike helilainete levimist tõkestavad müratõkked või -summutid.

### **7.5 Elektrivarustus**

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 462419. Elektrivarustus nähakse ette 0,4 kV maakaabelliiniga Iteri alajaama F2 0,4 kV fiidri mastist M3, mis asub Sassiküla 26 kinnistul. Elektrivarustuseks planeeritakse 0,4 kV liitumiskapp kinnistu piirile, sissesõidutee kõrvale. Elektritoide liitumiskapist objektini nähakse ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Lubatud on kasutada ka taastuvenergia lahendusi, näiteks päikesepaneele.

### **7.6 Telekommunikatsioonivõrk**

Sideühendus on kavandatud mobiil- või raadioside näol.

### **7.7 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus**

### **Tuleohutuse käsitlemisel on lähtunud järgmistest normdokumentidest:**

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- 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 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 tuleohutuskujud 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 8,50 m, abihoonetel kuni 6,5 m. Krundil lubatud täisehitus 500 m<sup>2</sup>.

Hoonete korruselisus: elamul kuni 2 korrust.

### **Tulekustutusvesi**

Planeeringuala paikneb hajaasustuse alal, kus puudub tsentraalne veeühendus. Vastavalt siseministri 18.02.2021. a määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg 5<sup>1</sup> võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit või erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud.

Tuletõrje veevarustus lahendatakse vastavalt nõuetele. Lähim tuletõrje veevõtukoht asub ca 1,5 km kaugusel, veevõtukoht VID 5189. Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m<sup>3</sup>. Juurdepääsuteede kandevõime 20 t, pöörderaadius 12 m ja laius 3,5 m. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 3. Tuletõrje veevarustuse asukohaskeem. Punasega märgitud hüdrandid ning sinise joonega Altpere katastriüksus. (Allikas: Maa-Amet)

Tuletõrje veevarustuse täiendavaks tagamiseks on Altpere katastriüksusele võimalik välja ehitada tuletõrje veemahuti. Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus

## 8. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal pole keskkonnaohtlike objekte, see ei asu looduskaitsealade reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala kaitsekategooriate taimeliikide kasvukohaks. Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Saue ja Lääne-Harju valla ühisele jäätmekavale ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete

üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeleale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõiend. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Katastriüksuste sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitatav komposteerida krundil. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine katastriüksusl.

## 9. Servituudid, kitsendused

Planeeringuala ei paikne kaitsevööndite ega kitsenduste mõjualal.

## 10. 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;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine, st. avalik ja eramaa.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine.

## 11. Detailplaneeringu elluviimise kava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Planeeringu elluviimise kava:

- Kokkuleppe sõlmimine kohaliku omavalitsusega avalike teede ja tehnovõrkude väljaehitamise kohustuse üleandmiseks;
- Kokkulepete sõlmimine kooskõlastajatega võimalike planeeringu realiseerimiseks vajalike objektide väljaehitamiseks ja üleandmiseks;
- Detailplaneeringu kehtestamine;
- Detailplaneeringu kohane maakorraldustegevus;

- Detailplaneeringuga ettenähtud avalike teede ja tehnovõrkude ning realiseerimiseks vajalike objektide ehitamine ja kasutusloa saamise järgselt üleandmine;
- Hoonete projekteerimine;
- Hoonete ehitamine;
- Hoonete kasutusse võtmine

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

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. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

Joonised

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Kontaktvööndi plaan

Joonis 3. Olemasolev olukord

Joonis 4. Põhijoonis tehnovõrkudega (s.h kitsendused ja maakasutus)

Joonis 5. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis