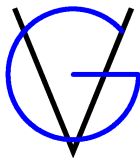


VAHTRA GRUPP OÜ



LAULASMAA KÜLAS LOHUSALU TEE 37 KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

TÖÖ NR:

DP172-23

Planeeringu koostamise korraldaja

Lääne-Harju Vallavalitsus
Rae 38, 76806, Paldiski linn, Harju maakond
registrikood 77000200
☎ 679 06 00

Planeeringu koostaja:

Vahtra Grupp Osaühing
Hälli 4, 13521, Tallinn
registrikood 11176431
EEP 000502

Volitatud arhitekt 7

Katrin Vahter

Huvitatud isik

Martin Luts, Liis Sild

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I osa - kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (1. tekstiline osa, 2. joonised)

II osa - menetlusedokumentid, lisad, kooskõlastused

Tallinn
detsember 2025

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Ehitusgeodeetilised uuringud	Ruutjuur OÜ Jõekalda tn 9 Särevere alevik Türi vald Järvamaa registrikood 12109110 EEG000262
Kontaktisik	Martin Muru ☎ 56888857 E-post: info@juur.ee

I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

1. TEKSTILINE OSA

- Seletuskiri

2. JOONISED

DP 1	Situatsiooniskeem	
DP 2	Kontaktvööndiskeem	
DP 3	Tugiplaan	M 1:500
DP 4	Põhijoonis	M 1:500

SELETUSKIRI

1.	SISSEJUHATUS	6
2.	LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	6
2.1.	Kehtivad õigusaktid	6
2.2.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid	6
2.3.	Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud	6
2.4.	Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt	6
2.5.	Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud	6
2.6.	Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta	6
3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE	6
4.	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	6
4.1.	Kontaktvööndi analüüs	6
4.2.	Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus	7
4.3.	Fotod planeeringualast	7
4.4.	Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus	9
4.5.	Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus	9
4.6.	Olemasolev tehnovarustus	9
4.7.	Olemasolev haljastus ja keskkond	9
4.8.	Kehtivad kitsendused ja maakasutuspiirangud (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)....	9
4.9.	Planeeringud kontaktvööndis	10
4.10.	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	11
5.	PLANEERINGUETTEPANEK.....	11
5.1.	Krundijaotus.....	11
5.2.	Krundi ehitusõigus	11
5.3.	Piirdeaiad	12
5.4.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	12
5.5.	Haljastus ja heakorra põhimõtted.....	13
5.6.	Vertikaalplaneerimine	13
5.7.	Tuleohutus.....	13
5.8.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused, piirangud.....	14
5.9.	Tee kaitsevööndis tegutsemine. Nähtavusala.....	14
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	14
6.1.	Üldosa	14
6.2.	Elektrivarustus	14
6.3.	Tänavavalgustus.....	15
6.4.	Soojusvarustus	15
6.5.	Sidevarustus	15
6.6.	Veevarustus ja kanalisatsioon	15
6.7.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	15
7.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	15
7.1.	Üldosa	15
7.2.	Ehitusaegne mõju.....	16
7.3.	Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn.....	16
7.4.	Võimalikud avariolukorrad.....	16
7.5.	Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju	16
7.6.	Müra	17
7.7.	Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded.....	17
7.8.	Üldised arhitektuurinõuded.....	17
7.9.	Tehnorajatiste rajamise nõuded	17
7.10.	Liiklusrajatiste rajamise nõuded	18

8.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	18
9.	TEHNILISED NÄITAJAD.....	18
10.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	19
11.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	19

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu alaks on Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas asuvad Lohusalu tee 37 ja Männioru tee 1 katastrüksused. Planeeringuala suurus on 6910,0m².

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

2.1. Kehtivad õigusaktid

- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015)
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded,,
- Muud standardid, määrused ja seadused

2.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Keila valla üldplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald.
- Ruutjuur OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, töö nr 24-142
- Huvitatud isiku poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 25.10.2023 nr 6-2/2840).
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 21.11.2023 korraldus nr 779 Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Lohusalu tee 37 katastrüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine.
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused.
- Transpordiameti poolt väljastatud seisukohad.

2.3. Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud

Kehtestatud detailplaneeringud puuduvad.

2.4. Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

Eritingimused puuduvad.

2.5. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Uuringuid koostatud ei ole

2.6. Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

Kokkulepped puuduvad.

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Huvitatud isiku soov on muuta kruntide vahelist piiri, moodustada kaks elamumaa sihtotstarbega katastrüksust ning määratleda kruntide hoonestusalad, ehitusõigused ja teised eelnimetatud eesmärkide saavutamiseks vajaminevad detailplaneeringu ülesanded.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas, 11395 Laulasmaa-Lohusalu tee vahetus läheduses. Kontaktvöönd on väljakujunenud hoonestusega elamupiirkond, mis aja jooksul on suvilate piirkonnast muutunud püsimasustusega elamupiirkonnaks.

Planeeringualaga piirnevad maaüksused on juhuslike mõõtmete ja asukohtadega. Puuduvad selgelt määratletud juurdepääsuteed.

Planeeringuala piirneb põhjast ja idast transpordimaadega ning lõunast ja läänest elamumaadega.

Lähiumbruses paiknevad ka üldkasutatavad maad ja ühiskondlike ehitiste maad (vt joonis 2 Kontaktvööndi skeem).

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt (Maa-ameti ja EELIS-e andmetel) Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasad, kaitstavate liikide elupaikasad, kaitstavaid looduse üksikobjekte või muinsuskaitse objekte. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal.

Planeeringualal ei asu maardlaid ja ala vahetus läheduses ei asu ohtlikke ettevõtteid.

Lähimad ühistranspordipeatused, Arvo Pärdi keskus, asuvad planeeringualale ca 30m ja 100m kaugusel.

Lähim kool planeeringualale on Laulasmaa kool, mis asub ca 1km kaugusel. Lähim kauplus asub ca 800 m kaugusel.

4.2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

nr	mü nimetus	kü number	pindala m2	sihtotstarve
1	Laulasmaa-Lohusalu kergliiklustee L2	29501:001:0673	3240,0	transpordimaa
2	Lohusalu tee 33	29501:007:2350	2183,0	elamumaa
3	Lohusalu tee 35	29501:007:3530	1719,0	elamumaa
4	Lohusaare tee 10	29501:007:2190	2702,0	elamumaa
5	Männioru tee 3	29501:007:2200	2501,0	elamumaa
6	Männioru tee	29501:001:0581	5997,0	transpordimaa

4.3. Fotod planeeringualast



Lohusalu tee 37 katastriüksus

Foto 1. Vaade planeeringualale 11395 Laulasmaa - Lohusalu teelt



Foto 2. Vaade Lohusalu tee 37 hoonestusele



Männioru tee 1 katastriüksus
Foto 3. Vaade Männioru teele

4.4. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus

Lohusalu tee 37

Katastritunnus 29501:007:2800
Krundi suurus 2487,0m²
Sihtotstarve elamumaa 100%
Krunn on eraomandis.

Olemasolev hoonestus ja rajatised

Suvila EHR kood 116005595

Männioru tee 1

Katastritunnus 29501:001:0659
Krundi suurus 4423,0m²
Sihtotstarve üldkasutatav maa 100%
Krunn on munitsipaalomandis.

4.5. Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus

Juurdepääs planeeringualale toimub läänest avaliku kasutusega, kahesuunalise liiklusega, 11395 Laulasmaa-Lohusalu teelt ja põhjast Männioru teelt.

4.6. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala lähiümbruses paiknevad sidekaabel, kõrgepinge õhuliin, madalpinge õhuliin ja Lohusalu tee 37 krundil madalpinge kaabelliin. Ühisveevarustus ja kanalisatsioon puuduvad. Reoveed kogutakse kogumismahutisse. Planeeringuala edelaosas, Lohusalu tee 35 ja Lohusalu tee 37 kruntide piiril asub salvkaev.

4.7. Olemasolev haljastus ja keskkond

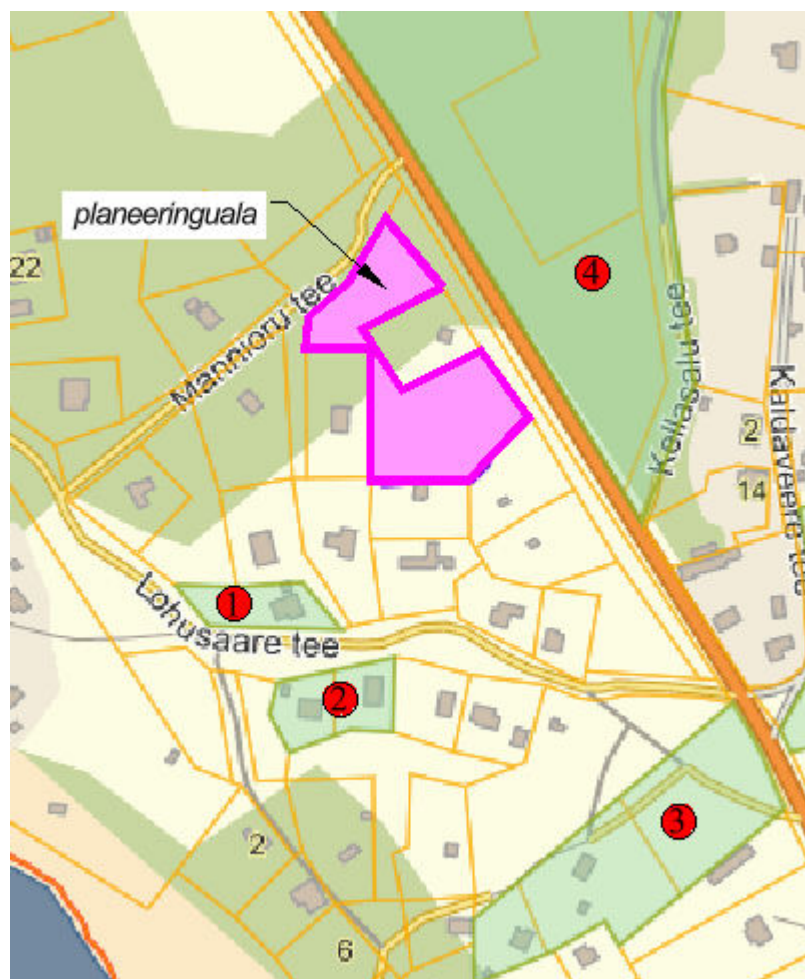
Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad nii okas kui ka lehtpuud. Maapind langeb idast läände. Planeeringuala maapinna maksimaalne absoluutkõrgus on 11.60, minimaalne on 10.30.

4.8. Kehtivad kitsendused ja maakasutuspiirangud (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)

- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- Elektripaigaldise kaitsevöönd
- Sideehitise kaitsevöönd

4.9. Planeeringud kontaktvööndis

1. Laulasmaa krunt nr 147 detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 29.05.2002 otsusega nr 265/0502. planeeringu nr T1034.
2. Laulasmaa krunt 231 detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 09.04.2003 korraldusega nr 402. planeeringu nr T1029.
3. Laulasmae-1 maaüksuse vähendatud mahus detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 24.11.1999 määrusega nr 5.
4. Kellasküla kinnistu ja lähiala (Suvila 466, Suvila 468 ja Karukella mü) detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 30.09.2015 otsusega nr 206/0915. Maa-ameti ID 46687.



Detailplaneeringud kontaktvööndis

4.10. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala asub Keila valla üldplaneeringu järgi tiheasustusalas, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Ala juhtfunktsiooniks on aiandus- ja suvilakruntide maa. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.



Väljavõte Keila valla üldplaneeringust.

Kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald.

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1. Krundijaotus

Planeeringuala käsitleb Lohusalu tee 37 ja Männioru tee 1 katastriüksuseid.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek katastriüksuste piiride muutmiseks ja kahe elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamiseks.

5.2. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on kajastatud Põhijoonisel DP4. Ehitusõigus määratakse kruntidele 1-2.

Krundile on antud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitisealune pind ning hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Lubatud on lahtine hoonestusviis.

Planeeringuala kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone, väikeehitis). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi piiriga, ühe krundi servaga.

Ehitusõigusega lubatud hooned peavad asuma hoonestusala sees. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga.

Vastavalt Transpordiameti poolt 10.02.2025 väljastatud seisukohtadele nr 7.2-2/25/2108-2 on hoonestus kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.

Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid„

EP - üksikelamu maa- ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

krunt pos nr 1

krundi aadress või aadressi ettepanek	Krunt 1 (Männioru tee 1)
krundi planeeritud suurus m ²	3109,0
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m ²	342
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	8/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/3
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	11
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

krunt pos nr 2

krundi aadress või aadressi ettepanek	Krunt 2 (Lohusalu tee 37)
krundi planeeritud suurus m ²	3801,0
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m ²	400
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	8/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/3
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	11
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

5.3. Piirdeaiad

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5m. Piire soovitavalt läbipaistev. Piirdeaia rajamisel arvestada naaberkruntide piirete lahendusega. Soovitav rajada haljaspiirded. Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

5.4. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Liiklusruumi planeerimise aluseks on EVS 843:2016 "Linatänavad".

Planeeringualale on kaks juurdepääsu - põhjapoolt Männioru teelt ja läänepoolt 11395 Laulasmaa Lohusalu teelt. Täiendavaid ristumisi ei ole planeeritud.

Transpordiameti tellimisel on samaaegselt koostamisel riigitee 11395 rekonstrueerimise põhiprojekt.

Seoses antud projektiga täpsustub riigitee ja Lohusalu tee 37 ristmiku liikluskorraldus teeprojektiga.

Planeeringu joonisele on kantud nähtavuskolmnurk 7x80. Nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi.

Hoonestus on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon. Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt standardile, kus üksikelamu parkimisnormatiiv on 3 parkimiskohta elamule. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimine lahendatakse koos hoonete projektiga.

5.5. Haljastus ja heakorra põhimõtted

Dendroloogilist hinnangut planeeringualale läbi viidud ei ole. Planeeritud kruntide omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Lääne-Harju valla heakorraeeskirjadest ja nendest kinni pidama.

Kruntide haljastus lahendatakse koos hoonestusprojektiga. Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Puude raiumiseks esitada raieloa taotlus kohalikule omavalitsusele. Puudele, mille raiumine on vajalik ehitustegevuseks (ehituse alla jäävad puud jmt) antakse raieluba koos ehitusloa väljastamisega.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast.

Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile jäätmekonteinerid.

Konteinerite asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete kogumiskoht kujundada viisil, mis ei riivaks silma ja oleks ohutu.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Ehitusjäätmete käitlusel lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

5.6. Vertikaalplaneerimine

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkrundi maapinnast. Välistada tuleb liigvee valgumine naaberkruntidele.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatest kõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus maapinnast kuni 0,5m.

5.7. Tuleohutus

Planeerimislahenduse aluseks on järgnevad õigusaktid:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded,
- EVS 812-7:2018– Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus.
Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Tuleohutuse seadus
- „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord,, Siseministri 18.02.2021 määrus number 10; jõustumiskuupäev 01.03.2021

Kruntidele 1-2 on planeeritud üksikelamud. Liigitus tuleohutuse järgi I kasutusviis.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritud hoonete suurim kõrgus maapinnast on 8m. Suurim korruselisus on 2.

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeringuala tulekustutusvesi, 10 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse kas nõuetele vastava veevõtukoha väljaehitamise baasil (asukoht täpsustub projekteerimise järgmises etapis) või siis tuleb paigaldada elamusse sprinklersüsteem.

Tuletõrjeauto juurdepääs (teekatte laius min 3,5m) veevõtukohale on tagatud.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tuletõrjetechnika ümberpööramiseks ei tohi olla takistusi.

Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete vaheline tuleohutuskuj peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le 8 meetrit. Sama paragrahv lg 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe krundi piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojektis.

5.8. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused, piirangud

Krunt 1

1. Riigitee kaitsevöönd
2. Sideehitise kaitsevöönd koridori laiusega 2m
3. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 20m
4. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 4m
5. Jalgte servituudi vajadusega ala Lohusalu tee 35 krundi valdaja kasuks
6. Sideehitise ja elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks
7. Puurkaevu hooldusala raadiusega 10m

Krunt 2

1. Riigitee kaitsevöönd
2. Puurkaevu hooldusala raadiusega 10m

5.9. Tee kaitsevööndis tegutsemine. Nähtavusala

Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon. Joonisele on kantud nähtavuskolmnurgad. Nähtavusala ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Planeeringualaga piirneval põhiteel on kiiruspiirang 50 km/h ja peatumiskohustusega ristmikul LN2 =3,0m (P 4.4.5) ja LN1=80,0 m (Tabel 10) "Teede projekteerimise juhend KT025_J29_rl".

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

6.1. Üldosa

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on ära toodud Põhijoonisel.

6.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 486046, mille kohaselt planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasoleva mastalajaama Heliküla-3(Tabasalu) baasil.

Krunt 1, Männioru tee 1, elektrivarustuseks on ette nähtud 0,4 kV liitumiskilp krundi edelanurgas asuvale eelpool nimetatud alajaama fiidri F-3 mastile 3.

Krunt 2, Lohusalu tee 37, elektrivastus toimub olemasoleva liitumiskilbi baasil, mis asub fiidri 2 mastil 10.

Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini toimub maakaabliga. Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

Vajalikud servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks on kantud joonisele (vt. Põhijoonise tehnoõrkudega DP4).

Vt ka p.8 Ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks seatud nõuded.

6.3. Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeringualale ette ei nähta. Planeeritud kruntide välisvalgustus lahendatakse lokaalselt krundi siseselt iga krundi omaniku poolt kasutades valgustust välisukse, värava või sissesõidutee juures. Välisukse juures on soovitatav kasutada turvalisuse eesmärgil prožektorit. Täpne valgustuse lahendus antakse koos hoonete projektidega.

6.4. Soojusvarustus

Tsentraalset soojavarustust planeeringualale ette ei nähta.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küteliike.

6.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud mobiilivõrgu baasil.

6.6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni võrk.

Põhijoonisel on näidatud torustike põhimõtteline asukoht. Planeeritud hoonete veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse detailsemalt eraldi projektiga järgmises projekteerimise staadiumis.

Joogivee ja reovee voluhulgad detailplaneeringualale, kuhu planeeritakse 2 üksikelanut on 1,2m³/d.

6.6.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud mõlemale krundile planeeritud puurkaevude baasil.

Puurkaevudele on määratud veehaarde hooldusala raadiusega 10m. Planeeringuala edelaosas, Lohusalu tee 35 ja Lohusalu tee 37 kruntide piiril asuv salvkaev säilitatakse.

6.6.2. Reoveekanaliseatsioon

Planeeringuala reovee kogumine on lahendatud lokaalselt vastavalt seadusest tulenevatele võimalustele. Täpsem reovee kogumise lahendus antakse projekteerimise järgmises staadiumis. Juhul kui lahendatakse reovee kogumine kogumismahuti baasil tuleb kruntidele paigaldada sertifitseeritud kogumismahutid minimaalse suurusega 10m³.

6.7. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala lähistel puudub sademevee kanalisatsioon. Sademevesi immutatakse krundi piires pinnasesse. Vajadusel rajatakse madalad imbtiigid.

Sademeveett tuleb maksimaalselt oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, taaskasutamiseks).

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt järgmises projekteerimise etapis.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

7.1. Üldosa

Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeringualal ei ole looduskaitselisi piiranguid siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamist.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohutu, sest üksikelanu rajamine ei oma eeldatavalt ohtlikku või negatiivset mõju. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava

tegevuse mõju, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu – ning taastumisvõimet, sest planeeritakse niivõrd väikese mõjuga tegevust tavatingimustes (st puuduvad keskkonnapoolsed piirangud). Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei esine. Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus
Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmemajandust reguleerib "Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri".
Vastu võetud 29.05.2018 nr 11.
- Puude raiumist reguleerib "Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas".
Vastu võetud 26.05.2020 nr 6.
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

7.2. Ehitusaegne mõju

Ehitusõiguse määramisega on võimalikud tavapäraseks riskid, mis kaasnevad igasuguse ehitustegevusega, kuid mille mõju on ajutine ja lokaalne.

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke. Jäätmekäitluse korraldamisel vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Hoonete ja rajatiste ehitamisega ning kasutamisega kaasneb paratamatult ka loodusvarade (vesi, energia jmt) tarbimine. Planeeritavate ehitusmahtude puhul ei põhjusta see loodusvarude kättesaadavuse vähenemist mujal.

7.3. Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Kavandatava tegevusega seoses ei ole oodata olulist mõju antud valdkonnas kuna kavandatakse juurde ühte üksikelanut.

Seoses planeeringuala külgnemisega riigiteega on piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks liiklusmüra, millega kaasnevad ka vibratsioon ja õhusaaste. Tee omanik (Transpordiamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Müratasest on võimalik vähendada müra levikut tõkestades müratõketega või kaitstes siseruume müra eest.

Koostamisel oleva üldplaneeringu raames koostatud mürauuringu kohaselt jääb liiklusmüra tase allapoole määruks toodud sihtväärtust

7.4. Võimalikud avariiolekordad

Planeeringualale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga tegevusi ja rajatisi, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariiolekordade võimalikkust. Avariiolekordad on võimalikud tavapäraste tehnovõrkude kasutamisega kaasnevate nõuete rikkumise korral. Tehnovõrkude projekteerimisel ja kasutusele võtmisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutus ja hädaolekordade lahendamise nõuetega. Arvesse võttes planeeritavat arendusmahtu ei oma võimalikud avariiolekordad olulist tähendust. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel tagatakse tehnovõrkude laitmatu funktsioneerimine.

7.5. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju

Kahe üksikelanu ja nende abihoonete ehitamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju ning mõju ei ulatu väljapoole planeeringuala. Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimiseks kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda.

7.6. Mära

- Välisõhus levivad liiklusrumä tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruces nr 71 "Välisõhus leviva mära normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud liiklusrumä piirväärtust. Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jmt) valikul peab arvestama, et mära ei ületaks välisõhus kehtestatud normtasemeid. Koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringu raames koostatud mürauuringu kohaselt jääb liiklusrumä tase allapoole määruces toodud sihtväärtust.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimära spektri lähendustegurit *C_{tr}* vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Hooned projekteerida selliselt, et vaikust nõudvad ruumid (magamistoad) paikneksid riigimaantee suhtes varjatud külgedel.
- Oluline on jälgida akende ja ventilatsioonivade mürakindlust. Nende projekteerimisel ei tohi väheneda välispiirete mära summutav efekt.

7.7. Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded

Vastavalt lähteülesandele tuleb maksimaalselt säilitada kõrghaljastust..

Tagada säilitatavatele puudele ehitusaegne kaitse. Haljastus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus.

7.8. Üldised arhitektuurinõuded

Katuse kalle

0-45°

Muud arhitektuurinõuded	<p>Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärast.</p> <p>Kõik hooned planeeringualal peavad moodustama ühtse ansambli. Välisviimistlusmaterjalid, värvilahendused ja katusekattematerjalid määratakse iga hoone puhul konkreetse ehitusprojektiaga.</p> <p>Soovitav on vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust kõrvuti rajatavate hoonete puhul.</p> <p>+/-0.00 sidumine sõltub planeeritavast maapinnast ning sokli kõrgusest, mis jääb vahemikku 0,3-0,5m.</p>
-------------------------	--

7.9. Tehnorajatiste rajamise nõuded

7.9.1. Elektrivarustus

Vv Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest: *Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Leping sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.*

7.9.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada eraldi projekt veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks.

7.9.3. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.

(2) Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Ettevõtlus - ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

7.10. Liiklusrajatiste rajamise nõuded

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

Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste meetmetega:

- Kontrollida juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine).
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).
- Hoonetel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.
- Hoonete läheduses tagada hea nähtavus – kasutada madalaid põõsaid.
- Soovitav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.
- Hea vaade elamute akendest rõdule ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma. Paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.
- Tellida valveteenus, soovitatavalt turvafirmalt.
- Hoida välisukse lukus ka kodusviibimise ajal.
- Hoolitseda, et välisukse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud.
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid.
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega.
- Pikemaajalisel mujal viibimisel paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida. Paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral.
- Oluline on tagada alal korralik valgustus.

9. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	6910,0m ²	
Kruntide arv	2	
Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel)		
Elamumaa (2 katastriüksust)	6910,0m ²	100%
Planeeritud suurim üksikelamute arv	2	
Parkimiskohtade arv normatiivne / planeeritud	6 / 6	

10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid)

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine
2. Vajalike servituutide seadmine
3. Tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine
4. Ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine
5. Ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks
6. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Ehituslubade tingimuseks on juurdepääsutee ja tehnovõrkude olemasolu.
7. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

11. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi.

Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkruntide maa kasutamise võimalusi (ka haljastus).

Samuti ei tohi tekitada naaberkruntide omanikele täiendavaid kitsendusi.

Juhul kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Koostas: Katrin Vahter

Volitatud arhitekt 7