

Lääne-Harju vallas Laoküla külas Matsu kinnistu detailplaneering

Seisuga: 13.03.2026

Huvitatud isik
Steven Nargla

Planeeringu koostamise tellija
Lääne-Harju Vallavalitsus
Rae tn 38, 76806, Paldiski, Harjumaa

Planeerija/projektijuht
Evely Ehrpas
evely@plannum.ee

Koordinaator
Jaanus Aavik
jaanus@plannum.ee



SISUKORD

A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE	7
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	8
3.1. Planeeringuala ja selle lähipiirkonna olemasoleva olukorra kirjeldus ja analüüs	8
3.2. Alal kehtiv üldplaneering	9
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	10
4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine	10
4.2. Kavandataav ehitusõigus	10
4.2.1. Planeeritud haljastus, heakord ja piirded	11
4.2.2. Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus	11
4.3. Planeeritud tehnovõrgud	12
4.3.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus	12
4.3.2. Vertikaalplaneerimine ja sademeveelahendus	13
4.3.3. Elektrivarustus	14
4.3.4. Sidevarustus	14
4.3.5. Välisvalgustus	16
4.3.6. Küttelahendus	16
4.3.7. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse lahendamine	16
4.3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	17
4.3.9. Keskkonnatingimused	17
4.3.10. Jäätmed	18
4.3.11. Põhjavesi	19
5. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED	19
C – LISAD	21
D – JOONISED	23
E – KOOSKÕLASTUSED	25

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud 31.07.2024;
2. Detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping nr 6-1/169-1, 02.10.2024;
3. Lääne-Harju Vallavalitsuse 01.10.2024 korraldus nr 622 „Detailplaneeringu algatamine“.

B – SELETUSKIRI

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 01.10.2024 korraldus nr 622 „Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- „Keila valla üldplaneering“ (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005);
- „Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2038 kinnitamine“, vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 14.05.2024 määrusega nr 9;
- „Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri“, vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11;
- „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, vastu võetud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50;
- „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, vastu võetud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71;
- „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“, vastu võetud keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32;
- „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, vastu võetud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42;
- „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“, vastu võetud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78;
- Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- Eesti Standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti Standard EVS 939-2:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“;
- Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 03.07.2023);
- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (Guvana Disain OÜ töö nr G_909_24, 14.12.2024). Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- planeerimisseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk vastavalt algatamise korraldusele on *Matsu* katastriüksuse jagamine **kolmeks elamumaamaa** ja üheks transpordimaa krundiks, eesmärgiga püstitada kruntidele üksikelamud või paarismajad. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja -rajatiste, heakorrastuse, avaliku ruumi, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Käesolevaga tehakse ettepanek täpsustada algatamise korralduses toodud planeeringu koostamise eesmärki järgnevalt: detailplaneeringu koostamise eesmärk on *Matsu* katastriüksuse jagamine **neljaks maatulundusmaa** ja üheks transpordimaa krundiks, eesmärgiga püstitada kruntidele üksikelamud või paarismajad.

Algatamise korralduse muutmise põhjendused:

- 1) Planeeringu koostamise käigus on muudetud lahendust ning kavandatud 4 hoonestatavat krunti. Plan. hoonestatavad krundid on suured, jäädes vahemikku 1,9 ha kuni 3,6 ha. Uus lahendus järgib samuti kehtiva üldplaneeringuga ette antud nõudeid, st arvestab, et:
 - rohevõrgustiku funktsioneerimise tagamiseks planeeritaval alal tuleb vastavalt teemaplaneeringule säilitada rohevõrgustiku tugialal looduslike alade osatähtsuseks 90%;

- rohelise võrgustiku aladel ehitatava elamu väikseimaks lubatud vahekauguseks teisest elamust on 150 m;
 - rohevõrgustiku toimimise tagamiseks lubada piirdeaedade paigaldamine ainult õuemaal;
 - suurtele tugialadele ja koridoridele on reeglina vastunäidustatud teatud infrastruktuuride (teed, suured elektriliinid) rajamine juhul kui nende rajamine on möödapääsmatu, eriti hoolikalt tuleb valida rajatise asukohta ja leevendada võimalikku negatiivset mõju.
- 2) Kuna planeeritud hoonestatavad krundid on suured, pindalad jäävad vahemikku 1,9 ha kuni 3,6 ha, on maakasutuse katastriüksuse sihtotstarbeks mõistlik määrata maatulundusmaa põhjendusel: elamumaa sihtotstarbe määramine sellise suurusega kruntidele ei ole otstarbekas, kuna elamumaa eeldab tihedamat hoonestusstruktuuri ja suuremat tehnovõrkude ning juurdepääsuteede väljaehituse mahtu, mis ei vasta kavandatavale ega piirkonna hajaasustuse iseloomule. Maatulundusmaa võimaldab säilitada maapiirkonnale omase ruumilise struktuuri, avatud maastiku ja olemasoleva rohevõrgustiku toimimise, vähendades samal ajal planeeringualale langevat infrastruktuurikoormust. Kehtiva üldplaneeringu põhimõtete kohaselt on maatulundusmaal lubatud elamute püstitamine tingimusel, et ei tekiks vajadust uute reoveekogumisalade moodustamiseks. Seetõttu ei ole elamumaa sihtotstarbe määramine eelduseks elamuehituse võimaldamiseks. Lisaks on maatulundusmaa määramine otstarbekas ka halduslikult ja majanduslikult – see vähendab planeeringu ja huvitatud isiku infrastruktuuri- ning halduskohustusi ning on vastavuses maa tegeliku kasutusviisiga.

Planeeritava ala suurus on ca 11,4 ha.

Tabel 1. Planeeringuala moodustab

Lähiaadress	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Matsu	29501:009:0305	113 906.0 m ²	Maatulundusmaa 100%

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva „Keila valla üldplaneeringuga“. Kehtivale üldplaneeringule vastavuse kohta saab täpsemalt lugeda käesoleva seletuskirja ptk-st 3.2.

3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

3.1. Planeeringuala ja selle lähipiirkonna olemasoleva olukorra kirjeldus ja analüüs

Matsu katastriüksus on hoonestamata ning kõrghaljastust alal ei leidu. Kõlvikuline koosseis Maa-ameti andmete alusel on: looduslik rohumaa 89 875.0 m², muu maa 24 031.0 m².

Matsu katastriüksust kitsendab riigimaantee kõrvalmaantee 11174 Paldiski-Padise tee tee kaitsevöönd 30 m sõidutee välimisest servast mõõdetuna ning maantee ääres kulgeva sidekaabli kaitsevöönd koridoris laiussega 2 m. Katastriüksuse edelanurk puutub kokku Pakri hoiuala (EELIS kood KLO2000167), Pakri linnuala (EELIS kood RAH0000632) ning Pakri loodusala (EELIS kood RAH0000006) piiriga.

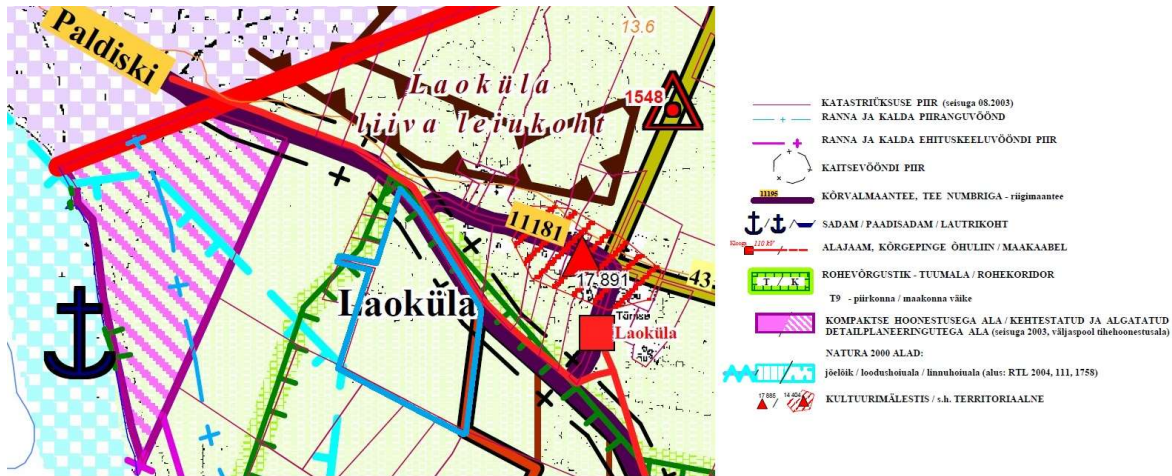
Teisele poole riigimaantee kõrvalmaanteed 11174 Paldiski-Padise tee jäävad Laoküla küla olemasolevad hoonestatud elamumaa ning maatulundusmaa sihtotstarbega krundid. Olemasolevate kruntide suurused jäävad vahemikku 1222 m² kuni 17 623 m², hooned on enamasti 1-korruselised ning ehitatud ajavahemikul 1861-1989. Ühel krundil asub tavaliselt elamu ja seda teenindavad abihooned. Viimaste arv krundil jääb vahemikku 1-7.

Matsu katastriüksusest läände jäävad osaliselt hoonestatud neli elamukrunti, mille suurused jäävad vahemikku 5002 m² kuni 10 001 m². Olemasolev hoone on 2-korruseline ning püstitatud aastal 2008. Ühele elamukrundile on püstitamisel 1-korruseline paarismaja, teisele 1-korruseline üksikelamu. Idast, läänest ja lõunast on ala ümbritsetud hoonestamata maatulundusmaa kruntidega.

Matsu katastiüksusele ei ole varem kehtestatud ega menetluses olevaid detailplaneeringuid. Käesoleva planeeringuga on alale kavandatud üksik- ja/või paariselamud koos abihoonetega ning 1 transpordimaa krunt. Planeeritud krundid ja hooned järgivad lähipiirkonnas väljakujunenud krundi- ja hoonestusstruktuuri ning sobituvad sellest tulenevalt piirkonda.

3.2. Alal kehtiv üldplaneering

Käesolev planeeringuala paikneb kehtiva „Keila valla üldplaneeringu” (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005) kohaselt hajaasustusalal määramata juhtotstarbega alal ning jääb T9-piirkonna/maakonna väikesele rohevõrgustiku tuumala serva, vaata Pilt 1. **Error! Reference source not found..**



Pilt 1. Väljavõte kehtivast “Keila valla üldplaneeringust”. Planeeringuala asukoht on markeritud sinise kontuuriga.

Kehtiva üldplaneeringu peatükk 1.2.1 Roheline võrgustik, selle määratlemine ja kasutustingimused:

Rohelise võrgustiku üksteisega seotud elementides toimub inimtekkeliste mõjude pehmdamine, kõrvaldamine, ennetamine ja koosluse areng looduslikkuse suunas.

Põhilised kasutustingimused:

- rohevõrgustiku funktsioneerimise tagamiseks planeeritaval alal tuleb vastavalt teemaplaneeringule säilitada rohevõrgustiku tugialal looduslike alade osatähtsuseks 90%;
- vastuoluline on rohevõrgustiku alale uute ehitusalade kavandamine ja olemasolevate laiendamine;
- roheline võrgustiku aladel ehitatava elamu väikseimaks lubatud vahedkauguseks teisest elamust on 150 m;
- rohevõrgustiku toimimise tagamiseks lubada piirdeaedade paigaldamine ainult õuemaal;
- suurtele tugialadele ja koridoridele on reeglina vastunäidustatud teatud infrastruktuuride (teed, suured elektriliinid) rajamine juhul kui nende rajamine on möödapääsmatu, eriti hoolikalt tuleb valida rajatise asukohta ja leevendada võimalikku negatiivset mõju;
- arendustegevused, mis muudavad maa sihtotstarvet või kavandavad joonehitisi, tuleb kooskõlastada maavalitsuse ja keskkonnateenistusega ning nende keskkonnamõju hindamisel tuleb tähelepanu pöörata rohevõrgustiku funktsioneerimisele;
- tugialadel ja koridoridel väljaspool roheline võõndi piiri võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust. Metsakategooria üldjuhul on tulundusmets;
- täpsemad kasutustingimused määratakse rakenduslike töödega (detailplaneeringutega).

Käesolev detailplaneering on kooskõlas alal kehtiva üldplaneeringuga.

4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringulahendusega on ette nähtud *Matsu* katastriüksuse piiri, suuruse ja maakasutuse sihtotstarve muutmine.

Tabel 2. Planeeritud kruntide andmed

Krundi pos nr	Plan. krundi suurus, m ²	Plan. maakasutuse sihtotstarve dp liikide kaupa	Plan. maakasutuse sihtotstarve katastriüksuse liikide kaupa
Krunt pos 1	4463	LT 100%	L 100%
Krunt pos 2	18 985	EPk 100% või EP 100%	E 100%
Krunt pos 3	14 561	EP 100%	E 100%
Krunt pos 4	33 577	EP 100%	E 100%
Krunt pos 5	39 866	EPk 100% või EP 100%	E 100%
Krunt pos 6	2454	LT 100%	L 100%

Selgitus:

EPk- kaksikelamu maa;

E- elamumaa;

LT- tee ja tänava maa;

L- transpordimaa.

4.2. Kavandatav ehitusõigus

Plan. kruntidele pos 2 ja pos 5 antakse ehitusõigus üksik- või paariselamu ja neid teenindavate abihoonete rajamiseks, plan. kruntide pos 3 ja pos 4 on lubatud üksikelamute ja neid teenindavate abihoonete rajamine. Paariselamute täpne jaotus antakse projekteerimise käigus. Plan. krunt pos 1 on kavandatud elamutele ligipääsuks ning pos 6 on kavandatud perspektiivse kergliiklustee aluseks maaks.

Plan. elamud on lubatud rajada kuni 9 m kõrge ning kuni kahekorruseline, abihooned on igale krundile lubatud rajada kuni 6 ja kuni 6 m kõrgused ning ühekorruselised. Planeeritud hoonete maapealsete osade ehitisealune pind on kuni 750 m² ning suletud brutopind kuni 950 m². Maa-alust korrust planeeringuga ei kavandata. Plan. puurkaevu hooldusalasse ei ole hoonete ehitamine lubatud.

Tabel 3. Ehitusõiguse tabel

Krundi pos nr	Suurim lubatud hoonete ehitisealune pind, m ²	Hoonete arv krundil (elamu/ abihooone)	Plan. hoone suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast (elamu/ abihooone)	Plan. hoone suurim lubatud korruselisus (elamu/ abihooone)
Krunt pos 1	0	0	0	0
Krunt pos 2	750	1+6	9/6	2/1
Krunt pos 3	750	1+6	9/6	2/1
Krunt pos 4	750	1+6	9/6	2/1
Krunt pos 5	750	1+6	9/6	2/1
Krunt pos 6	0	0	0	0

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- Hoonestusviis: lahtine;
- Hoonete paigutus krundil: planeeringuga ei määrata hoonete paigutusele ühtset ehitusjoont;
- Hoonete arv, korruselisus ja kõrgus krundil: 1 elamu kuni 2 korrust ja kuni 9 m ja kuni 6 abihoonet 1-korruselised ja kuni 6 m kõrged;

- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed ja kõrge kvaliteetsed materjalid (laudis, krohv, klaas, fassaadiplaadid, metall, kivi jne);
- Hoonete välisviimistluses on välistatud imiteerivad materjalid, plastik, madal kvaliteetne laudis;
- Katusekalded vastavalt piirkondlikule tavale: elamul katusekalle 0°-45°, abihoonel 0°-30°;
- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas;
- Õueala on lubatud piirata kuni 1,5 m kõrguse piirdeaiaga. Piirde tüüp: horisontaalne või vertikaalne puitlippaed, võrkaed, heki piire vms piirkonda sobiv kujundus;
- Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.

4.2.1. Planeeritud haljastus, heakord ja piirded

Matsu katastriüksus on osaliselt võsastunud looduslik rohumaa. Planeeringuga on uutele kruntidele antud võimalus istutada piirkonda sobivat kõrg- ja madalhaljastust, mille täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Jäätmete kogumine toimub plan. krundil individuaalselt vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteiner on lubatud paigutada hoovi visuaalselt varjatult või hoone mahtu. Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Ehitusprojekti koostamise käigus näidata ära liigiti kogumiseks prügikonteinerite asukohad.

Peale ehitustööd peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks õueala piirile (kuni 1,5 m kõrgune piirdeaed). Piirde tüüp: horisontaalne või vertikaalne puitlippaed, võrkaed, heki piire vms piirkonda sobiv kujundus. Täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnovõrkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnovõrke kahjustamata.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

4.2.2. Planeeritud liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on avaliku kasutusega riigimaantee kõrvalmaanteelt 11174 Paldiski-Padise tee alguse saavalt olemasolevalt juurdepääsuteelt. Plan. elamukruntidele juurdepääsuks on olemasolevat juurdepääsuteed pikendatud idasuunas. Juurdepääsutee tarbeks on planeeringuga kavandatud transpordimaa krunt pos 1, juurdepääsutee on kavandatud erateena, kuid võimalusega peale valmimist tasuta võõrandada kohalikule omavalitsusele. Planeeritud juurdepääsutee on kahe suunalise liiklusega.

Kõnnitee rajamist käesoleva planeeringu ehitusmahtu ning võimalikku elanike arvu arvestades ei kavandata.

Plan. krunt pos 6 on kavandatud perspektiivse kergliiklustee aluseks maaks ning ette nähtud tasuta võõrandada kohalikule omavalitsusele. Persp. kergliiklustee rajamine ei kuulu käesolevast planeeringust huvitatud isiku kohustuste hulka. Persp. kergliiklustee kavandamisel on lähtutud Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“, tabelist 8.2: sõidutee, mille kiirus on 70 km/h, servast on persp. kergliiklustee kavandatud min 7 m kaugusele (äärekivita lahenduse puhul) ning plan. krundi piir on kavandatud 3 m kaugusele persp. kergliiklustee servast.

Igale hoonestatavale krundile on kavandatud kuni 3 parkimiskohta, kokku on alale kavandatud 12 parkimiskohta. Parkimine on lahendatud planeeringuala siseselt ning riigiteel manööverdamist ei ole ette nähtud.

Joonisele 3- Põhijoonis tehnovõrkudega on kantud ehitusseadustik (edaspidi EhS) §71 kohane avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30 m sõidutee äärmise sõiduraja välimisest servast mõõdetuna. 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. Hoonestusalad on kavandatud väljapoole teekaitsevööndit.

Ristmikule ja liiklussõlme liitumisalale läheneva sõiduki juht peab õigeaegselt nägema teistelt liituvatelt teedelt ristmikule lähenevaid liiklejaid, et tagada liiklusohutus. Teeandmise kohustusega ristmikul tagatakse nii peatumisnähtavus kui ka liitumisnähtavus. Nähtavuse tagamisel lähtutakse järgmisest:

- 1) nõutud nähtavusallas ei tohi paikneda nähtavust oluliselt piiravaid takistusi, mis takistavad objekti tuvastamist;

- 2) kui nõutud nähtavuse tagamist ei võimalda reljeef, kaitsealused objektid või olemasolevad ehitised, võib määratud nõuetest kõrvale kalduda, rakendades ohutuse tagamiseks muid meetmeid. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).

Nähtavuskolmnurgad on joonisele 3- Põhijoonis tehnovõrkudega kantud vastavalt kliimaministri poolt 17.11.2023 vastu võetud määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“, lisa 1, tabel 18, tabel 19 ja lisa 2, joonis 8:

- Peatumiskohustusega ristmik: peatee projektkiirus planeeringualaga külgnevas lõigus 90 km/h, liitumisnähtavus LN2= 5 m (liituva tee liiklussagedus on üle 100 sõiduki ööpäevas); ristmiku nähtavusala liitumisnähtavus LN1= 230 m.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rajamiseks tuleb EhS § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks.

Täpne teede lahendus (paiknemine, katendid, laius) antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.3. Planeeritud tehnovõrgud

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpne lahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

4.3.1. Vee- ja kanalisatsioonivarustus

Planeeringuala ei jää ühisvee- ja -kanalisatsioonivõrguga kaetud piirkonda, mistõttu on planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustus lahendatud lokaalselt.

Veevarustus:

Planeeringuga on lubatud plan. kruntidele pos 2 kuni pos 5 puurkaev-pumplate rajamine. Puurkaev varustab ühte majapidamist, seega selle hinnanguline veevõtt jääb alla 10 m³ ööpäevas ehk puurkaevu hooldusala ulatus on R= 10 m. Paarismaja rajamise korral tuleb mõlemale elamuühikule ette näha individuaalsed puurkaev-pumplad.

Puurkaevude rajamisel lähtuda keskkonnaministri poolt 09.07.2015 vastu võetud määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“. Plan. puurkaevu hooldusalasse ei ole hoonete ehitamine lubatud.

Kanalisatsioonivarustus:

Plan. kruntide pos 2 kuni pos 5 reovesi lahendatakse lokaalselt reoveemahutite või bio- ehk omapuhastite baasil. Paarismaja rajamise korral tuleb mõlemale elamuühikule ette näha individuaalsed reoveemahutid või biopuhastid.

Kuna planeeringuala asub nõrgalt kaitstud ning kaitsmata põhjaveega piirkonnas, peab olema välistatud põhjavee reostumine. Puhastatud heitvee suublaks on pinnas. Puhastatud heitvee immutamisel pinnasesse lähtuda keskkonnaministri 08.11.2019 määrusest nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused¹“.

Bio- ehk omapuhastit peetakse tänapäeval kaasaegseimaks ja keskkonnasõbralikumaks reovee käitlemise lahenduseks. Biopuhasteid saab kasutada ka nõrgalt kaitstud või kaitsmata põhjaveega piirkondades. Biopuhastis reovesi puhastatakse bakterite ja mikroorganismide abil, kes lagundavad reovees olevaid orgaanilisi aineid ja kasutavad neid toiduks. Tänu oma headele puhastustulemustele (suudavad vähendada reovee BHT 95% ning heljumit kuni 97%) on biopuhastid leidnud laialdase kasutusala. Biopuhastite lai kasutusspekter on ka kindlasti tingitud tarbijate üha suuremast teadlikkusest kaitsta oma ümbritsevat elukeskkonda ja keskkonnanõuete tugevamast seadustamisest. Biopuhasti rajamine tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsusega, kellel on õigus nõuda kinnistu plaani, millele on märgitud nii joogiveehaare (puur- või salvkaev) kui ka reoveepuhasti kavandatav asukoht ja tehniline lahendus (projekt või joonis). Õige tehniline lahendus on eriti oluline seal, kus põhjavesi on nõrgalt kaitstud või kaitsmata ja karstialadel. Biopuhasti suuruse määrab projekteerija veehulga arvestuste ja alaliste elanike arvu järgi. Oluline on biopuhasti tellida ettevõttest, kes pakub ka järelhooldust. Paigaldus on soovitatav tellida kas tootja või maaletooja poolt vastava koolituse saanud paigaldusfirmalt. Biopuhastitel on nõutav sertifikaat ja paigaldamiseks peab olema projekt.

Plan. krundi hilisem kasutusintensiivsus ja reoveetekke iseloom peab võimaldama biopuhasti tõrgeteta töötamist. Kui kinnistu kasutus on hooajaline/ebaühtlane ning reoveetekke iseloom või looduslikud olud ei võimalda reoveepuhasti tõrgeteta tööd, tuleb eelistada reovee kogumismahuti paigaldamist.

Veeseaduse § 127 määrab, et heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist. Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja salvkaevu korral, mida ei kasutata joogivee otstarbeks, on heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine reguleeritud keskkonnaministri poolt 31.07.2019 vastu võetud määrusega nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“.

Planeerinuga on antud võimalus kasutada ka reovee kogumismahuteid. Kogumismahutid tuleb paigaldada vaid vastavalt nõuetele, lekkekindlalt ning sertifitseeritult (ja/või CE märgisega), mille ankurdamine teostada vastavalt pinnasele ning tootjapoolsetele juhistele sellisel, et oleks tagatud reovee kogumismahuti liikumatus. Mahuti paigaldamine tuleb dokumenteerida. Reovee kogumismahuti paigaldamisel tuleb tagada purgimisauto ligipääs, tühjendusteenus tellida vastavat luba omavalt ettevõtelt.

Planeeringu joonisel 3- Põhijoonis tehnovõrkudega näidatud kogumismahutite ja biopuhastite asukohad on tinglikud ning võivad projekteerimise käigus muutuda.

Sademe- ja drenaažvete juhtimine reoveekanalisatsiooni on keelatud!

4.3.2. Vertikaalplaneerimine ja sademeveelahendus

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja teede all. Vertikaalplaneerimisega ei tohi halvendada naaberkinnistute olukorda ja sademeveed ei tohi valguda naaberkinnistule. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Planeeringuala läheduses puudub sademeveekanalisatsioon. Planeeritavate kruntide sademeveed on ette nähtud immutada igal krundil individuaalselt. Kuna planeeritud hoonestatavad krundid on üle 1 ha suured, on sademevee krundisisene immutamine võimalik. Plan. krundil pos 2 kulgeb olemasolev kuivenduskraav ning plan. krundi pos 5 asub olemasolev tiik, mis on ette nähtud säilitada ning mida saab kasutada sademevee kokkukogumiseks ja krundilt ärajuhtimiseks. Plan. kruntide hoonete paigutamisel arvestada kraavide ja nende säilimisega.

Planeeringuga on antud võimalus kruntidele tiikide rajamiseks. Tiike saab kasutada supluskohana ja sademevee kogumiseks. Täpne tiikide vajadus, suurus ja asukoht antakse projekteerimise staadiumis.

4.3.3. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 15.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 483638 (vt C- Lisad, lisa 1).

Planeeringuala hoonestatavate kruntide elektrivarustuse toide on lahendatud olemasoleva alajaama Liivatalu:(Harju-Risti) (*Väike-Lembitu*, 43101:001:1113, Transpordimaa 100%) baasil. Olemasolevast alajaamast on planeeritud uutele hoonestatavatele kruntidele välja eraldi fiidrite toiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Plan. hoonestatavate kruntide elektrivarustuseks on planeeritud plan. kruntide piiridele 0,4 kV liitumis- ja/või jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse, liitumiskilbid on alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ehitusprojektis ette maakaabliga.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Joonisele 3- Põhijoonis tehnovõrkudega on kantud plan. tehnovõrgu servituudi vajadusega ala plan. elektri madalpinge kaabelliinidele koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt;
- Võrgu ümberehitamiseks kliendi soovil sõlmida Elektrilevi OÜ-ga lisateenuse leping projekteerimiseks ja tööde teostamiseks.

4.3.4. Sidevarustus

Planeeringuala sidelahenduse koostamisel on aluseks Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse poolt 18.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT3932 (vt C- Lisad, lisa 3).

Riigimaantee kõrvalmaantee 11174 *Paldiski-Padise* tee ääres kulgeb Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele kuuluv pinnases paiknev sidekaabel.

Planeeringuala sidevarustus on võimalik lahendada nii üle õhu levivate lahenduste kui plan. sidekanalisatsiooni kaudu.

Plan. hoonestatavate kruntide sidevarustuse lahendamiseks on planeeritud uue sidekanalisatsiooni rajamine algusega transpordimaa katastriüksusel 11174 *Paldiski-Padise tee* (29501:009:0381) paiknevast sidekaevust 120K11, milles asub kaablimuhv 120M06, ELASA sidetrassile paigaldada pealtpaigaldatav sidekaev (Vesimentor), kaevu tähis 120YK09. Rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 120YK09. Plan. sidekanalisatsioon on kavandatud plan. transpordimaa krundile pos 1 plan. juurdepääsutee kõrvale. Liitumispunktid plan. sidekanalisatsiooniga on kavandatud teemaale plan. krundi piirist 1 m kaugusele.

Liitumispunkt: ELASA sidekaev 120K11, milles kaablimuhv 0120M06:

- Valida sideteenust pakkuma hakkav sideoperaator ja kooskõlastada lahendus nendega.
- Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, juuresolekul.
- ELASA sidetrassile paigaldada pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor). Kaevu tähis 120YK09.
- Rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 120YK09.
- Sidekaevust 120YK09 katkestada ELASA 4-avalise multitoru 2.mikrotoru (oranž).
- Vähemalt 48-kiuline kaabel (min Ø6mm, TIA värvikoodiga) puhuda sidekaevude 120K11 ja 120YK09 vahelise 4-avalise multitoru 2.mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 120L01YH06.

- Kaabli paigaldustööd ELASA trassis teostab AS Connecto Eesti, kui ei ole teistsuguseid kokkuleppeid trassi haldajaga (AS Connecto Eesti).
- Sidekaevust 120YK09 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta.
- Sidekaevu 120K11 jätta kaablivaru 15m ja sidekaevu 120YK09 jätta kaablivaru 30m.
- Paigaldatud sidekaev, ELASA mikrotorus ja kaevudes olev kaabel jääb ELASA omandisse. Piiritluspunkt on sidekaevu 120YK09 kaevusein.
- Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhvida, kus saab teha hargnemise.
- ELASA sidetrassi asukoha muutmisel ja/või uue ELASA sidekaevu paigaldamisel kontrollida sidevõrgu omanikult (ELASA) olemasoleva sidetrassi kasutusala ulatus, kasutusõigus ja ELASA sidetrassiga seonduvate muudatuste tegemiseks täiendava seadustamise vajadus e-posti aadressil info@elasa.ee.
- Seadustamine tellida ELASA poolt heaks kiidetud ettevõttelt. Täpsem info <https://www.elasa.ee/>.
- Kaabli ühendamiseks kaablimuhvi 120M06 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT.
- Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti.
- Kiudude keevitamine teostada vastava kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELASA sidetrassile paigaldatud sidekaevu ELASA nõuetekohane teostusjoonis, ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem, seadustamise dokumendid (juhul, kui on teostatud) ning multitoru- ja kaabliskeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse (ELASA) elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojekti ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.
- Ehitusloa kohustusega tehno- ja liinirajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja künthaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
 - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
 - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahendite ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
 - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee. Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga;
- Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.

Joonisele 3- Põhijoonis tehno- ja liinirajatistega on kantud plan. tehno- ja liinirajatiste servituudi vajadusega ala plan. sidekanalisatsioonile koridoris laius 2 m võrguvaldaja kasuks.

ELASA tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.

4.3.5. Välisvalgustus

Planeeringuga ei ole kavandatud tänavavalgustust. Kui aga soovitakse valgustust rajada, siis tuleb see rajada arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 Päevavalgus hoonetes.

4.3.6. Küttelahendus

Küte lahendatakse lokaalse(-te) kütteallika(-te) baasil (nt õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte vms) ning selle täpne liik ja lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Kütteliigi valimisel on soovituslik juhinduda keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

4.3.7. Tuletõrje veevarustus ja tuleohutuse lahendamine

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti Standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitise vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus, ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitise mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisele võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Ehitise veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

- 1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 m²;
- 2) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;
- 3) erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisele lähemal kui 40 meetrit, kuid tuleohutus on analüütiliselt tõendatud;
- 4) eripõlemiskoormus on arvutatud projekteerimisel ja see jääb alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Minimaalseks eluhoonete tuleohutusklassiks on planeeritud TP3. Planeeritud eluhoonete arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s.

Vastavalt EVS 812-6:2012/A1:2013 punktile 5.2.3: „Hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksiklamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele. Hoone ehitusprojekti antakse teave lähima kasutuskõlbliku veevõtukoha kohta“. Planeeringualast ca 1,4 km kaugusele läänesuunda jääb olemasolev tuletõrje hüdrant nr 46.

Täpne tulepüsisusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Vastavalt määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded“ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis

võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa väliservast. Plan. hoonestusalad on kavandatud naaberkrundi piirilt 5 m kaugusele, hoonestusalade omavaheline kaugus planeeringuala siseselt on min 100 m.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja siseministri määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus”.

4.3.8. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks hoonestatava krundi õueala piiramiseks. Tagada piirete korrashoid. Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Koha korrasolek ja puhtus mõjutavad meie hoiakuid ja tundeid. Tõendamist on leidnud, et korrashoiu kvaliteedi ja kordategemise kiiruse kasvades väheneb paiga tahtlik kahjustamine ja hooletussejätmine. Puudulikult korrashoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hoivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna tunnuseks.

4.3.9. Keskkonnatingimused

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis tooks kaasa olulise keskkonnamõju. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud saab jaotada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle planeeringuala piiri.

Mõju põhjaveele

Planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Seetõttu tuleb ehitusplatsil pöörata tavapärasest suuremat tähelepanu nende ainete või kemikaalidega töötamisele, mis võivad põhjustada otsest reostusohu pinnasele või põhjaveele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1).

Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamisel. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult haljastus planeeritavate hoonete ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda olemasolevat alustaimestikku. Planeeringualal ei paikne rohevõrgustikku, seega puudub ka oluline mõju loomade liikumisele. Planeeringu elluviimine ei mõjuta negatiivselt lindude populatsioone, pesitsemist ega rännet.

Mõju välisõhu seisundile

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Ehitamisel võib õhku paiskuda marginaalses koguses tolmu. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on vaid ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja

sisepõlemismootorite tööst. Kuna mootorsõidukite heitgaasi normid peavad vastama Keskkonnaministri 22. septembri 2004. a. määrusele nr. 122 „Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsususe ja mürataseme piirväärtused“, ei ole heitgaasidest tingitud mõju oluline.

Jääkreostus

Pidades silmas planeeringuala viimast teadaolevat kasutusotstarvet, milleks oli looduslik rohumaa, on jääkreostuse või pinnasreostuse esinemine vähetõenäoline. Sellest hoolimata, kui detailplaneeringu elluviimise käigus tekib täiendavalt kahtlus jääkreostuse esinemise osas, tuleb veenduda, et ohtlike ainete sisaldus ei ületaks elamumaa piirarvusi. Ohtlike ainete sisaldus peab vastama keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.

Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Selline mürateke kaasneb pea iga ehitusega. Ehitustööde ajal tuleb arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, välja arvatud ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal pole ette näha olulist vibratsiooni, soojus- ja/või kiirgussaaste tekkimist. Visuaalset mõju võivad ajutiselt tekitada ehitustegevuses masinad, kuid olulise visuaalse mõjuga aspekti antud detailplaneeringuga ei kavandata.

Planeeringuga kavandatud elamute ja abihoonete rajamine ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

Keskkonnatingimused:

- Planeeringuala sademevee imutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada imutamine igal krundil individuaalselt;
- Planeeringuala asub nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkeid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberladele;
- Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja „Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale“;
- Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud norme.

4.3.10. Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub igal krundil individuaalselt vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11). Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjas.

4.3.11. Põhjavesi

Kuna planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud ja kaitsmata põhjaveega piirkonnas, tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata potentsiaalsete põhjavee reostuskollete ohutuks muutmisele.

Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

5. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Ehitusõigus realiseeritakse kinnistuomaniku/arendaja poolt tema tahte kohaselt. Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitised ei kahjustaks olemasolevate tehnovõrkude nõuetekohast tööd ja naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Lääne-Harju Vallavalitsusele kohustust detailplaneeringukohaste avalikuks kasutamiseks ette nähtud teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks. Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Avalikult kasutatavate teedega seotud kohustused peavad olema täidetud ning ühiskasutuseks mõeldud tehnovõrgud peavad olema valmis ehitatud enne kruntide ükshaaval võõrandamist. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- krundijaotuse maakorraldustoimingute tegemine;
- Taotleda tehnilised tingimused teede, tehnovõrkude ja avaliku ruumi projekteerimiseks ning taotleda ehitusloa nende ehitamiseks;
- ehituslubade väljastamine Lääne-Harju Vallavalitsuse poolt rajatiste ehitamiseks;
- Peale tehnovõrkude väljaehitamist taotleda kasutusluba ja anda objektid vallale tasuta üle;
- vajalike servituutide ja isiklike kasutusõiguste seadmine;
- krunte teenindav taristu ja teed peavad olema välja ehitatud enne hoonete ehitusloa taotluse esitamist;
- hoonete ehituslubade väljastamine.

C – LISAD

Lisa 1. Elektrilevi OÜ poolt 15.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 483638;

Lisa 2. Telia Eesti AS poolt 08.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 39267890;

Lisa 3. Eesti Lairiba Sihtasutuse poolt 18.11.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr TT3932.

D – JOONISED

Joonis 1. Asukohaskeem

Joonis 2. Tugiplaan M 1:1000

Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

E – KOOSKÕLASTUSED

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Elektrilevi OÜ (Maie Erik)	Nr 0482120035 14.03.2025	Kooskõlastatud tingimustel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 4.3.3.
2.	Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutus (Marko Mittal)	Nr KK4340 26.03.2025	Tingimused: Ehitusprojekt kooskõlastada ELASA sidevõrgu haldajaga AS Connecto Eesti.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimus lisatud seletuskirja ptk 4.3.4.
3.	Huvitatud isik (Steven Nargla)	01.04.2025	Kooskõlastatud.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused puuduvad.