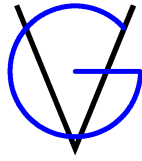


VAHTRA GRUPP OÜ



**LOHUSALU KÜLAS
RAHNU TEE 5
KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR:	DP167-24
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	Enn Pormeister

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

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

II osa - menetlusedokumentid, lisad, kooskõlastused

Tallinn
Märts 2025

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Ehitusgeodeetilised uuringud Geodeesia partner OÜ
Männi, Karkuse küla Vinni vald Lääne-Virumaa 46608
registrikood 14868802
EG10714901-0001

Kontaktisik Kristjan Veia
☎ 58149300
E-post: info@geodeesiapartner.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	12
4.5.	Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus	12
4.6.	Olemasolev tehnovarustus	12
4.7.	Olemasolev haljastus ja keskkond	12
4.8.	Kehtivad kitsendused ja maakasutuspiirangud (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)..	12
4.9.	Planeeringud kontaktvööndis	13
4.10.	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule	14
5.	PLANEERINGUETTEPANEK	15
5.1.	Krundijaotus	15
5.2.	Krundi ehitusõigus	15
5.3.	Piirdeaiad	17
5.4.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	17
5.5.	Haljastus ja heakorra põhimõtted	17
5.6.	Vertikaalplaneerimine	17
5.7.	Tuleohutus	17
5.8.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused, piirangud	18
5.9.	Tee kaitsevööndis tegutsemine. Nähtavusala	19
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	19
6.1.	Üldosa	19
6.2.	Elektrivarustus	19
6.3.	Tänavavalgustus	20
6.4.	Soojusvarustus	20
6.5.	Sidevarustus	20
6.6.	Veevarustus ja kanalisatsioon	20
6.7.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	21
7.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	21
7.1.	Üldosa	21
7.2.	Ehitusaegne mõju	21
7.3.	Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn	22
7.4.	Võimalikud avariolukorrad	22
7.5.	Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju	22
8.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED	22
8.1.	Müraleevendusmeetmed	22
8.2.	Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks	23
8.3.	Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded	23

8.4.	Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded.....	23
8.5.	Üldised arhitektuurinõuded.....	23
8.6.	Tehnorajatiste rajamise nõuded	23
8.7.	Liiklusrajatiste rajamise nõuded	24
9.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	24
10.	TEHNILISED NÄITAJAD.....	25
11.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	25
12.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	26

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu alaks on Lääne-Harju vallas Lohusalu külas asuv Rahnu tee 5 katastriüksus. Planeeringuala suurus on 43856,0m². Huvitatud isiku soov on krundi jagamine.

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

- Lohusalu küla osaline teemaplaneering. Kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.08.2022 otsusega nr 63.
- Geodeesia partner OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, töö nr 1433-23 17.08.2023.
- Huvitatud isiku poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 12.12.2022 nr6-2/2785).
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 04.07.2023 korraldus nr 494 Lääne-Harju vallas Lohusalu külas Rahnu tee 5 katastriüksuste 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

Detailplaneeringu ülesanne on katastriüksuse jagamine neljaks elamumaa, üheks üldkasutatava maa ja üheks transpordimaa krundiks, kruntidele hoonestusala, ehitusõiguse, haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine ning juurdepääsude ja tehnorajatiste kavandamine.

4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

4.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Lohusalu külas, elamupiirkonnas. Planeeringuala on pikliku kujuga, kirde edela suunaline (vt Kontaktvööndi skeem). Planeeringuala piirneb kirdest Läänemere rannaga, edelast elamumaadega ja 11395 Laulasmaa Lohusalu teega. Loodest ümbritsevad ala maatulundusmaa ning kagust maatulundusmaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega katastriüksused. Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Planeeringuala ei paikne teadaolevalt (Maa-ameti ja EELIS-e andmetel) Natura 2000 võrgustiku alal, kaitsealal, hoiualal, püsielupaikal, kaitstavate liikide elupaikal, kaitstavaid looduse üksikobjekte või muinsuskaitse objekte. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal.

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

Lähim ühistranspordipeatus Lohusalu asub planeeringualale ca 300m kaugusel läänes, ca 500m kaugusel idas asub peatus Pansionaat.

Lähim kool planeeringualale on Laulasmaa kool, mis asub ca 3km kaugusel. Lähim lasteaed asub planeeringualast ca 11km kaugusel Kloogal.

Lähim kauplus asub ca 2 km kaugusel Laulasmaal.

4.2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

nr	mü nimetus	kü number	pindala m2	sihtotstarve
1	11395Laulasmaa-Lohusalu tee	29501:007:0257	49826,0	transpordimaa
2	Lohusalu tee 120	29501:001:0620	5571,0	maatulundusmaa
3	Rahnu põik 6	29501:001:0630	6525,0	maatulundusmaa
4	Lohusalu tee 108a	29501:001:0090	7306,0	elamumaa
5	Lohusalu tee 108	29501:001:0774	81860,0	üldkasutatav maa
6	Lohusalu tee 112	29501:001:0027	7879,0	elamumaa
7	Lohusalu tee 114	29501:001:0490	5608,0	elamumaa
8	Rahnu tee	29501:001:0572	2659,0	transpordimaa
9	Rahnu tee 4	29501:001:0039	6272,0	elamumaa
10	Rahnu tee 6	29501:001:0038	894,0	elamumaa
11	Rahnu tee 7	29501:001:0570	2834,0	elamumaa
12	Läänemeri			

4.3. Fotod planeeringualast



Foto 1. Vaade planeeringualale 11395 Laulasmaa - Lohusalu teelt



Foto 2. Vaade Rahnu tee 4 hoonetele

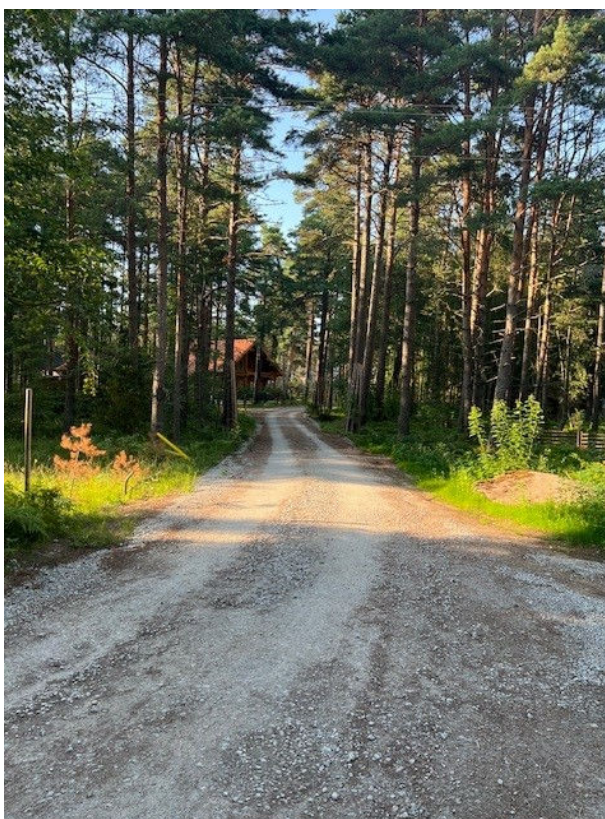


Foto 3. Vaade Rahnu põik 5 krundile



Foto 4. Vaade Rahnu tee 5 krundile



Foto 5. Vaade Rahnu teele idast läände



Foto 6. Vaade planeeringualalt Lohusalu tee 108a krundile



Foto 7. Vaade alajaamale Evely (Tabasalu)



Foto 8. Vaade alajaamale Seenenuka (Tabasalu)



Foto 9. Vaade planeeringualalt merele

4.4. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus

Rahnu tee 5

Katastritunnus	43101:001:0001
Krundi suurus	43856,0m ²
Sihtotstarve	maatulundusmaa 100%

Krunt on eraomandis.

Olemasolev hoonestus ja rajatised

Elamu	EHR kood 116005071
Piirdeaed	EHR kood 220306284
Piire ja värav	EHR kood 220410630

4.5. Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus

Juurdepääs planeeringualale toimub avaliku kasutusega, kahesuunalise liiklusega, 11395 Laulasmaa-Lohusalu teelt.

4.6. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringuala on tehnovõrkudega varustatud.. Mõõda Rahnu teed kulgevad veetorustik, madalpinge kaabelliin ja sidekaabel. Reoveed kogutakse kogumismahutisse.

4.7. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad nii okas kui ka lehtpuud. Maapinna kõige kõrgema osa moodustab planeeringuala loodeosa, kus paikneb ka olemasolev elamu. Maapind langeb kirdesuunas mere poole. Planeeringuala maapinna maksimaalne absoluutkõrgus on 6.02, minimaalne on 0.67.

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

- Läänemere ranna kallasrada ja veekaitsevöönd
- Läänemere ranna ehitus- ja piiranguvööd
- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd
- Elektriõhuliini 1-20kv Meremõisa: KEJ kaitsevöönd
- Side maakaabelliini kaitsevöönd

4.9. Planeeringud kontaktvööndis

1. Lohusalu külas Vaiksalu kinnistu detailplaneering. Vastu võetud Lääne-Harju Vallavalitsuse 06.09.2022 korraldusega nr 926. Maa-ameti ID 112832.
2. Lohusalu küla osaline teemaplaneering. Kehtestatud Lääne-Harju vallavolikogu 30.08.2022 otsusega nr 63. Maa-ameti ID 25027.
3. Esma maaüksuse ning osaliselt sellega piirneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa detailplaneering. algatatud Keila Vallavalitsuse 08.08.2007 korraldusega nr 861.
4. Lohusaare maaüksuse detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 22.06.2001 korraldusega nr 178/0601.
5. Üübu-Antsu detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 20.04.2005 korraldusega nr 398.
6. Nabe tee 7/ Lohu detailplaneering. Algatatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 26.05.2020 korraldusega nr 509.
7. Lohusalu küla detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 21.06.2002 otsusega nr 274/0602.
8. Rannuka tee 13 ja Rannuka tee 15 kinnistute ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.11.2021 otsusega nr 96.

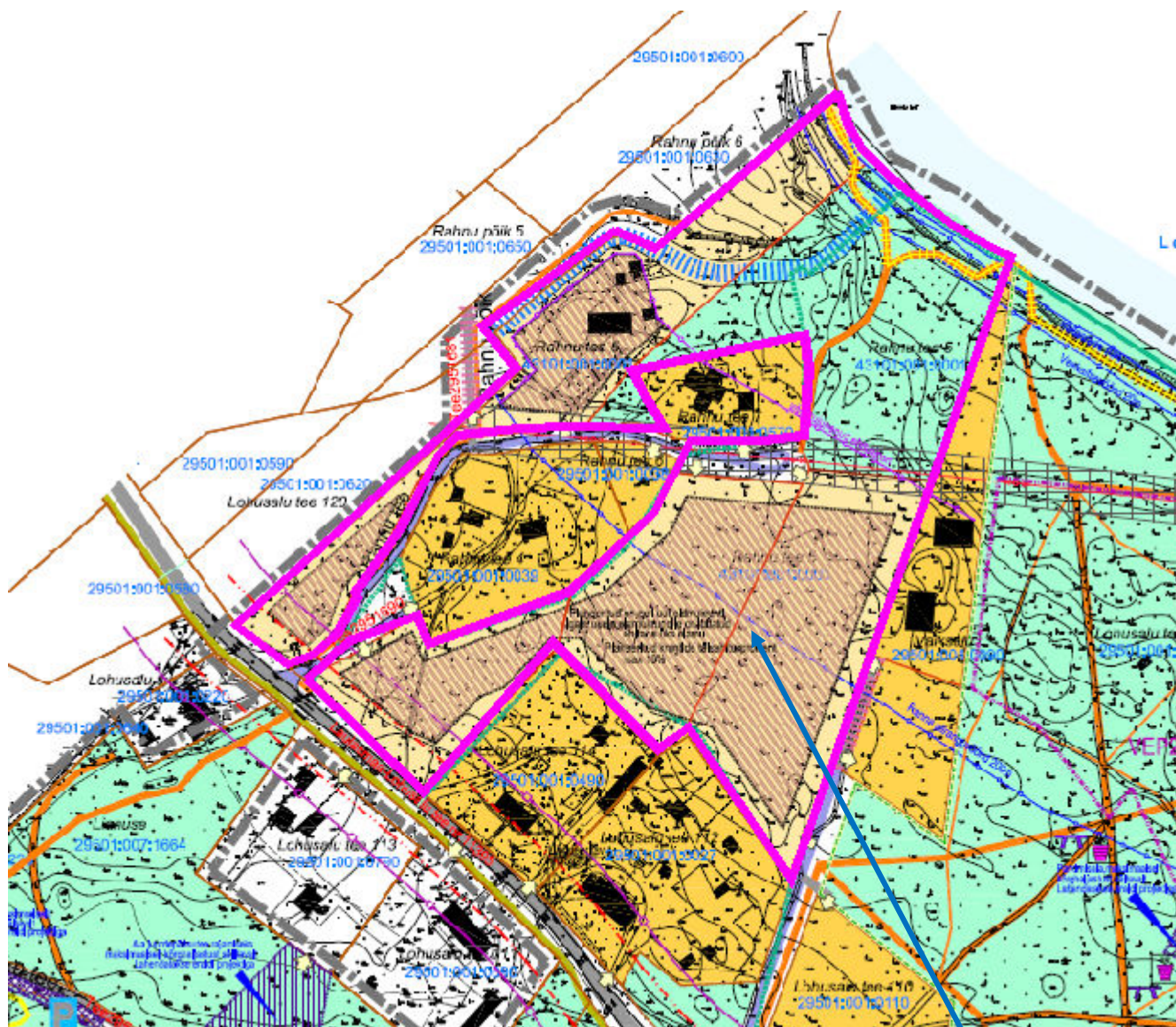


Detailplaneeringud kontaktvööndis

4.10. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Lohusalu küla osalise teemaplaneeringu kohaselt on planeeringuala juhtotstarve elamumaa. Lohusalu küla osaline teemaplaneering koostati Keila valla üldplaneeringu (Kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005.a. otsusega nr 259/1005. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald) täpsustamiseks ja täiendamiseks tulenevalt vajadusest määrata Lohusalu külas tihe- ning hajaasustuse piirid, maakasutus- ja ehitustingimused.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.



Väljavõte Lohusalu küla osalisest teemaplaneeringust

Planeeringuala

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1. Krundijaotus

Planeeringuala käsitleb Rahnu tee 5 katastriüksust.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek katastriüksuse jagamiseks neljaks elamumaa sihtotstarbega krundiks, üheks üldkasutatava maa krundiks ja üheks transpordimaa krundiks.

5.2. Krundi ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on kajastatud Põhijoonisel DP4. Ehitusõigus määratakse kruntidele 1-4.

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. Krundi suurim ehitisealune pind vastavalt lähteülesandele on 10% moodustatava krundi pindalast.

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 7.2-2/25/2100-2 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. **LT**- tee ja tänava maa

HL- looduslik maa

krunt pos nr 1

krundi aadress või aadressi ettepanek	Krunt 1 (Rahnu tee 5)
krundi planeeritud suurus m ²	10641,0
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m ²	1064
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/2
vähim tulepüsisivusklass	TP3
krundi täisehituse %	10
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

krunt pos nr 2

krundi aadress või aadressi ettepanek	Krunt 2
krundi planeeritud suurus m ²	3100,0
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m ²	310
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/2

vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	10
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

krunt pos nr 3

krundi aadress või aadressi ettepanek	Krunt 3
krundi planeeritud suurus m ²	9200,0
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m ²	920
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/2
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	10
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

krunt pos nr 4

krundi aadress või aadressi ettepanek	Krunt 4
krundi planeeritud suurus m ²	9200,0
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m ²	920
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/2
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	10
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

krunt pos nr 5

krundi aadress või aadressi ettepanek	Krunt 5
krundi planeeritud suurus m ²	11008,0
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	HL 100%
suurim ehitisealune pind m ²	-
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	-
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	-
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	-
vähim tulepüsivusklass	-
krundi täisehituse %	-
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	-

krunt pos nr 6

krundi aadress või aadressi ettepanek	Krunt 6
krundi planeeritud suurus m ²	707,0
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	LT 100%
suurim ehitisealune pind m ²	-
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	-
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	-
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	-

vähim tulepüsivusklass	-
krundi täisehituse %	-
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	-

5.3. Piirdeaiad

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

5.4. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Planeeritud on Rahnu tee pikendamiseks üks transpordimaa krunt (krunt 6), et tagada juurdepääs kruntidele 3-5. Kuna Rahnu tee on tupiktee siis on krundile 6 kavandatud transpordivahenditele ümberpööramise võimalus. Liiklusruumi planeerimise aluseks on EVS 843:2016 "Linnatänavad". Parkimine korraldatakse krundisiselt. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt standardile, kus üksikelamu parkimismateriiv 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. Kõrghaljastus tuleb säilitada minimaalselt 75% ulatuses.

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 juhendada Jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast.

Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid.

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 käitlusele lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

5.6. Vertikaalplaneerimine

Olemasolevale sadeveekraavile on seatud servituudivajadusega ala.

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 peab olema vähemalt 30cm.

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
- „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord, Siseministri 18.02.2021 määrus number 10; jõustumiskuupäev 01.03.2021

Kruntidele 1-4 on planeeritud üksikelamud. Liigitus tuleohutuse järgi I kasutusviis.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritud hoonete suurim kõrgus maapinnast on 9m. Suurim korruselisus on 2.

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab tulekaitse norme.

Planeeringuala tulekustutusvesi, 10 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse sertifitseeritud klaasplastist tuletõrjervee mahuti baasil, mis on planeeritud Rahnu teeäärde krundile nr 5 (vt põhijoonis).

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

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

Ehitistevahelised kujad

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete vaheline tuleohutuskuja 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 ehitusprojekti.

5.8. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused, piirangud

Krunt 1

1. Riigitee kaitsevöönd
2. Veetorstiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m
3. Sidekaabli kaitsevöönd koridori laiusega 4m
4. Kõrgepingeline õhuliini kaitsevöönd koridori laiusega 10m
5. Madalpingeline kaabelliini kaitsevöönd koridori laiusega 2m
6. Sademeveekraavi servituudivajadusega ala
7. Juurdepääsu servituudivajadusega ala naaberkruntide kasuks
8. Kallasrada
9. Veekaitsevöönd
10. Korduva ülejutusega ala
11. Euroopa matkarada ja metsarada vastavalt Lohusalu küla osalisele teemaplaneeringule
12. Ranna ja kalda piiranguvöönd
13. Veetorstiku, sidekaabli, kõrgepingeline õhuliini ja madalpingeline kaabelliini servituudivajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks

Krunt 2

1. Riigitee kaitsevöönd
2. Veetorstiku ja kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m
3. Sidekaabli kaitsevöönd koridori laiusega 4m
4. Veetorstiku, kanalisatsioonitorustiku ja sidekaabli servituudivajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks

Krunt 3

1. Ranna ja kalda piiranguvöönd
2. Sidekaabli kaitsevöönd koridori laiusega 4m
3. Sidekaabli servituudivajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks

Krunt 4

1. Ranna ja kalda piiranguvöönd
2. Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd koridori laiusega 10m
3. Kõrgepinge õhuliini servituudivajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks

Krunt 5

1. Veetorstiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m
2. Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd koridori laiusega 10m
3. Madalpinge kaabelliini kaitsevöönd koridori laiusega 2m
4. Sademeveekraavi servituudivajadusega ala
5. Kallasrada
6. Veekaitsevöönd
7. Korduva üleujutusega ala
8. Euroopa matkarada ja metsarada vastavalt Lohusalu küla osalisele teemaplaneeringule
9. Ranna ja kalda piiranguvöönd
10. Veetorstiku, kõrgepinge õhuliini ja madalpinge kaabelliini servituudivajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks

Krunt 6

1. Veetorstiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m
2. Kõrgepinge õhuliini kaitsevöönd koridori laiusega 10m
3. Madalpinge kaabelliini kaitsevöönd koridori laiusega 2m
4. Ranna ja kalda piiranguvöönd
5. Veetorstiku, kõrgepinge õhuliini ja madalpinge kaabelliini servituudivajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks

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 teel on kiiruspiirang 40 km/h. Sellest lähtuvalt on juhendi KT_025_J29_r1 p 4.4.5 ja Tabel 10 põhjal LN1 60 m ning LN2 = 3 m.

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 475061, mille kohaselt planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasolevate Seenenuka (Tabasalu), Evely (Tabasalu) ja AJ12294 baasil.

Uutele kruntidele on kavandatud välja 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide piirile, teealasse, on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid.

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

Rahnu tee 5 krundi (krunt 1) elektrivarustus toimub vastavalt võrgulepingule nr 6973065451-12.10.2017.

Krunt 3 elektrivarustuse jaoks on sõlmitud liitumisleping nr 385506.

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 mittedaastavaid kütteliike.

6.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 39043894 valguskaabli võrgul. Planeeritud on sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrass lähtuvana sidekaevust LSA-013. Iga krundile on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritud põhitrassist.

Liitumine Telia Eesti AS sidevõrguga lahendada vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.39043894 järgmiste projekteerimise etappides (Eelprojekt, Põhiprojekt).

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

6.6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja reovee kanaliseerimine planeeringualal on lahendatud vastavalt Aktsiaselts Lahevesi poolt 07.11.2024 väljastatud tehnilistele tingimustele.

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

Vastavalt tehnilistele tingimustele on planeeringualale ette nähtud servituudiala AS Lahevesi kasuks ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni torustikele Laulasmaa-Lohusalu tee poolsele küljele (vt. Põhijoonis).

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

6.6.1. Veevarustus

Rahnu tee 5 krundil (krunt 1) on liitumine ühisveevarustusega olemas. Veevarustus toimub vastavalt ostu -müügi lepingule võrguvaldajaga.

Kruntide 2-4 veevarustuse liitumispunktiks on krundi piiri lähedale, üldmaale, planeeritud maakraan DN25 (vt Põhijoonis). Veetorustik liitumispunktini on ette nähtud PE plasttorudest de 32 PN 16.

Ühisveevärgist tagatav veekogus detailplaneeringualale on normaalolukorras 0,3m³/h krundile.

6.6.2. Reoveekanaliseerimine

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsiooni võrk.

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.

Ühiskanalisatsiooni rajamisel käsitletavasse piirkonda on iga krundi omanikul kohustus sellega liituda ning tasuda vastavalt liitumis ja ühendustasud. AS Lahevesi poolt on planeerimisel ühiskanalisatsioon Rahnu tee algusesse.

6.7. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala lähistel puudub sademevee kanalisatsioon. Planeeringuala loodeosas kulgeb sademeveekraav, millele on seatud servituudivajadus. Sademevesi immutatakse krundi piires pinnasesse. Vajadusel rajatakse madalad imbtiigid.

Sademevett 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 ehitustegevus on kavandatud ehituskeeluvööndist väljapoole siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamist.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohutu, sest üksikelamu 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.

Keskkonningimused 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 tavapärased 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 loodusvarade 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 kolme üksikelamut.

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

7.4. Võimalikud avariolukorrad

Planeeringualale ei ole kavandatud olulise keskkonnohuga tegevusi ja rajatise, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust. Avariolukorrad on võimalikud tavapärase tehnovõrkude kasutamise kaasnevate nõuete rikkumise korral. Tehnovõrkude projekteerimisel ja kasutusele võtmisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutus ja hädaolukordade lahendamise nõuetega. Arvesse võttes planeeritavat arendusmahtu ei oma võimalikud avariolukorrad olulist tähendust. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel tagatakse tehnovõrkude laitmatu funktsioneerimine.

7.5. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju

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

8. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

8.1. Müraleevendusmeetmed

- Välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud liikluse müra piirväärtust. Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jmt) valikul peab arvestama, et müra ei ületaks välisõhus kehtestatud normtasemeid.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemeid.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiire ühisisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$ vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Võimaliku hoonesisese müra vältimiseks tuleb hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed eluruumides mürataseme vähendamiseks (näiteks paigaldada rohkem summutavat mineraalvilla välisseintesse, isoleerivat-summutavat isolatsioonimaterjale vahelagedesse ja põrandale, paigaldada 3x klaaspakettaknad). Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüraindeks on 40dB.
- Hooned projekteerida selliselt, et vaikust nõudvad ruumid (magamistoad) paikneksid riigimaantee suhtes varjatud külgedel.

- Oluline on jälgida akende ja ventilatsiooniavade mürakindlust. Nende projekteerimisel ei tohi väheneda välispiirete müra summutav efekt.

8.2. Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks

Ehitusprojekti staadiumis on soovitatav koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus nii teedele kui ka haljasaladele. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkruntidele.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatest kõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veereziimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele.

8.3. Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded

Parkimiskohtade asetus täpsustub ehitusprojekti. Parkimiskohtade katendi osas eelistada kivisillutist, murukivi vms. Kavandatud parkimiskohad peavad mahtuma planeeringualale.

8.4. Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded

Vastavalt lähteülesandele tuleb säilitada 75% haljastusest.

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

8.5. Üldised arhitektuurinõuded

Katuse kalle	15-45°
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärast. Kõik hooned planeeringualal peavad moodustama ühtse ansambli. Välisviimistlusmaterjalid, värvilahendused ja katusekattematerjalid määratakse iga hoone puhul konkreetse ehitusprojekti. Soovitatav on vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust kõrvuti rajatavate hoonete puhul. +/-0.00 sidumine sõltub planeeritavast maapinnast ning sokli kõrgusest, mis jääb vahemikku 0,3-0,5m.

8.6. Tehnorajatiste rajamise nõuded

8.6.1. Elektrivarustus

Vv Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest: *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.*

8.6.2. Sidevarustus

Vv Telia Eesti AS tehnilistest tingimustest nr39043894: *Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.*

Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Teliale kooskõlastamiseks Ehitajate portaali (<https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalearendajale>) kaudu.

8.6.3. Veevarustus ja kanalisatsioon

Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada eraldi projekt veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks.

- Veetorustiku hargnemise kohtadesse nähe ette maakraanid kõikidesse suundadesse.
- Kõik survetorustikud projekteerida PE plasttorust, mis omavahel ühendatakse muhv- või kontaktkeevistega ja paigaldatakse külmumisohu vältimiseks minimaalse sügavusega 1,70 m. toru peale.
- Veetorustike paigaldamisel tuleb torustik markeerida asukoha määramiseks min. 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabliga, pinnasesse jäävad kaabli jätkuühendused peavad olema veetihedad. Kaabli otsad tuua veemõõdukaevu ja maja sisendisse. Veetoru kohale 0,4 m. kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik".
- Maa-aluste sulgseadmetena kasutada sertifitseeritud valumalmist või plastist tooteid, keelatud on kasutada ühenduste tegemiseks mehaanilisi keermesliitmike.
- Koostada kontrollarvutused (vee mudel) Rahnu tee piirkonna veetorule, et oleks tagatud piisav surve ja veekogus AS Lahevesi klientidele. Olukorra leevenduseks võimalik saada vesivarustus/lisäühendus teiselt pool teed (Lohusalu tee 117 juures).

8.6.4. 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.

8.7. 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.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD 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 järgmistest meetmetest:

- 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 rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma. Paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.
- Tellida valveteenus, soovitatavalt turvafirmalt.
- Hoida välisuks 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 usaldusväärsel 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.

10. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	43856,0m ²	
Kruntide arv	6	
Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel)		
Elamumaa (4 katastriüksust)	32141,0m ²	100%
Transpordimaa (1 katastriüksus)	707,0m ²	
Sotsiaalmaa (1 katastriüksus)	11008,0m ²	
Planeeritud suurim üksikelamute arv	4	
Parkimiskohtade arv normatiivne / planeeritud	12 / 12	

11. 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 projekteerimismäärustele. 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.

12. 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