

**Töö nr PL240101**

**Harju maakond, Lääne-Harju vald, Illurma küla  
Jaani mets 3 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering**

PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

Lääne-Harju Vallavalitsus

HUVITATUD ISIK:

Eraisik

PLANEERIJA:

Skeldar OÜ, registrikood 12831893  
Rannametsa tee 7, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald

PLANEERIJA:

Sven Liivak

## KÖITE KOOSSEIS:

### I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS .....	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID .....	4
3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK .....	4
3.1. Planeeringu eesmärk .....	4
3.2. Planeeringuala lähiümbreuse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonna-tingimuste analüüs .....	4
3.3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus .....	5
4. VASTAVUS LÄÄNE-HARJU VALLA ÜLDPLANEERINGULE .....	5
4.1. Vastavus Keila valla üldplaneeringule .....	5
4.2. Vastavus Lääne-Harju valla koostamisel olevale üldplaneeringule .....	5
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	6
5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	6
5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	6
5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....	6
5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud .....	6
5.5. Olemasolev tehnovarustus .....	6
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond .....	6
5.7. Kehtivad piirangud .....	6
6. PLANEERINGULAHENDUS .....	7
6.1. Üldine lahendus .....	7
6.2. Maakasutus ja hoonestusalad .....	7
6.3. Krundi ehitusõigus .....	7
6.4. Ehitiste arhitektuurinõuded .....	8
6.5. Piirded .....	8
6.6. Teed ning liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
6.6.1. Liikluskorraldus .....	8
6.6.2. Liiklusrada .....	8
6.6.3. Parkimine .....	8
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	8
6.8. Tuleohutusnõuded .....	8
6.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	9
6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks .....	9
6.11. Servituutide seadmise vajadus .....	9
7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	9
7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	10
7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine .....	10
7.3. Elektrivarustus .....	10
7.4. Soojavarustus .....	10
8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	10
8.1. Eessõna .....	10
8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht .....	10
8.3. Müra ja vibratsioon .....	11
8.4. Põhjavee kaitse .....	11
8.5. Radooniriski vähendamise võimalused .....	11
8.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine .....	11
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA .....	11
10. KOOSKÕLASTUSED JA KOOSTÖÖ .....	13

## II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Lähiala kontaktvööndi analüüs	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis ja tehnoõrgud	M 1:1000

## III LISAD

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas K&J OÜ, 30.03.2023, töö nr 3003;
- topo-geodeetilise alusplaani koostas K&J OÜ, 13.12.2024, töö nr 1312;

## I SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringuga planeeritakse Lääne-Harju vallas, Illurma külas, Jaani mets 3 ja Jaani mets 2 katastriüksustele uut üksikelamute ala, koos teede ja muude vajaminevate rajatistega. Planeeringuala suurus on ca 9 ha.

### 2. PLANEERINGU KOOSTAMISEL ARVESTAMISELE KUULUVAD PLANEERINGUD, ÕIGUSAKTID JA MUUD ALUSMATERJALID

- Harju maakonnaplaneering 2030+ ( kehtestatud 09.04.2018 )
- Keila valla üldplaneering;
- Lääne-Harju valla üldplaneering ja täiendav keskkonnamõju strateegilise hindamise koostamine (algatatud 25.09.2018) Lääne-Harju Vallavolikogu otsus nr 117;
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- siseministri 16. veebruari 2021. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18. veebruari 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- muud kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid.

### 3. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKE JA FUNKTSIONAALSETE SEOSTE NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS NING PLANEERINGU EESMÄRK

#### 3.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on luua Keila valla üldplaneeringus määratletud haja-asustusale uus 12 üksikelamu krundiga elamuala, arvestades võimalikult palju väärtusliku loodusliku olukorraga ning seda võimalikult palju säilitades. Planeeringuga moodustatakse krundid, määratletakse hoonestusalad, ehitusõigused jm vajaminevad detailplaneeringu ülesanded.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega ja kehtiva üldplaneeringu tingimustega.

Detailplaneering algatati Jaani mets 3 katastriüksuse osas ja lähialal. Planeeringu koostamise käigus omandas huvitatud isik piirinaabri Jaani mets 2 katastriüksuse ning vastavalt esitatud taotlusele on planeeringuala laiendatud Jaani mets 2 katastriüksuse osas.

#### 3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav ala paikneb Lääne-Harju vallas, Illurma külas, maatulundusliku kasutusviisiga piirkonnas.

Planeeringualast lääne suunas, ca 300 meetri kaugusel, asub Kündari 15 maaüksuse detailplaneeringu alusel arendatud elamuala, mille lahendus on võetud aluseks käesoleva detailplaneeringu koostamisel. Planeeringualast kagus asub ajalooliselt väljakujunenud elamupiirkond 10 majapidamisega, millel ei ole tulenevalt pikemaajalisest kujunemisperioodist selgelt väljakujunenud külastruktuuri ega hoonestuslaadi. Planeeringualast põhja suunas asuvad ajalooliselt väljakujunenud talukohad.

Planeeringualale on ligipääs tagatud munitsipaalomandis Vana tee katastriüksuse kaudu.

Planeeringualale lähimad kaubandus- ja teenindusasutused asuvad Klooga alevikus, Kloogaranna ja Laulasmaa külades ning Keila linnas. Omavalitsuse lähim sotsiaalne taristu paikneb Klooga alevikus. Lähim maakonnaliini bussipeatus asub planeeringualast ca 500 meetri kaugusel.

Planeering ei sisalda alal kehtiva ja koostamisel oleva üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### 3.3. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritava ala arengu eesmärgid on järgmised:

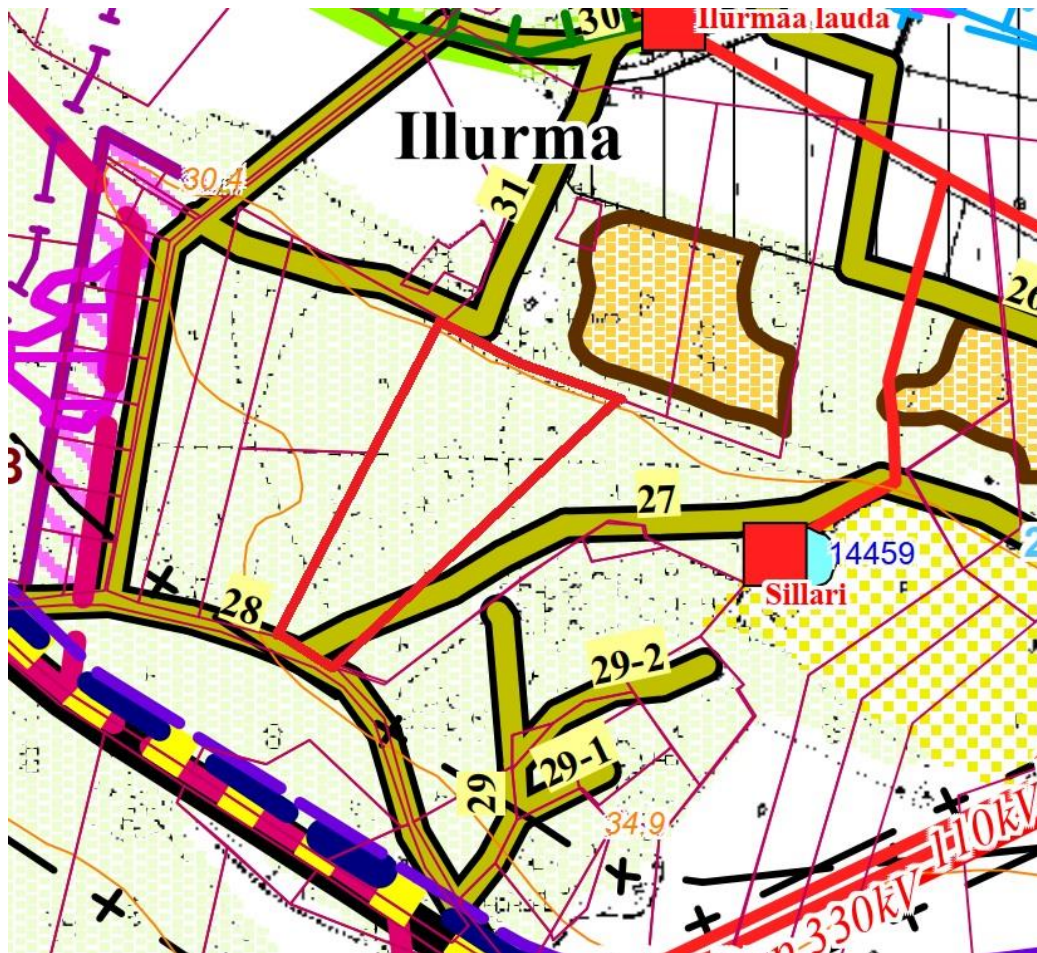
- viia ellu kehtiva üldplaneeringu lahendus;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine, planeeringuga planeeritud elamumaa kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuursetl käesolevasse asukohta ning piirkonna hoonestusega.

## 4. VASTAVUS LÄÄNE-HARJU VALLA ÜLDPLANEERIGULE

### 4.1. Vastavus Keila valla üldplaneeringule

Keila valla üldplaneering on kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005.

Üldplaneering kohaselt asub Valkse-Mihkli 2 katastriüksus hajaasustusalal, looduliku metsa alal, juhtfunktsiooni määratud ei ole. Üldplaneeringu kohaselt peab hajaasustusalale uue elamuala loomiseks koostama detailplaneeringu. Täpsemaid ehitustingimusi üldplaneeringus määratletud ei ole.



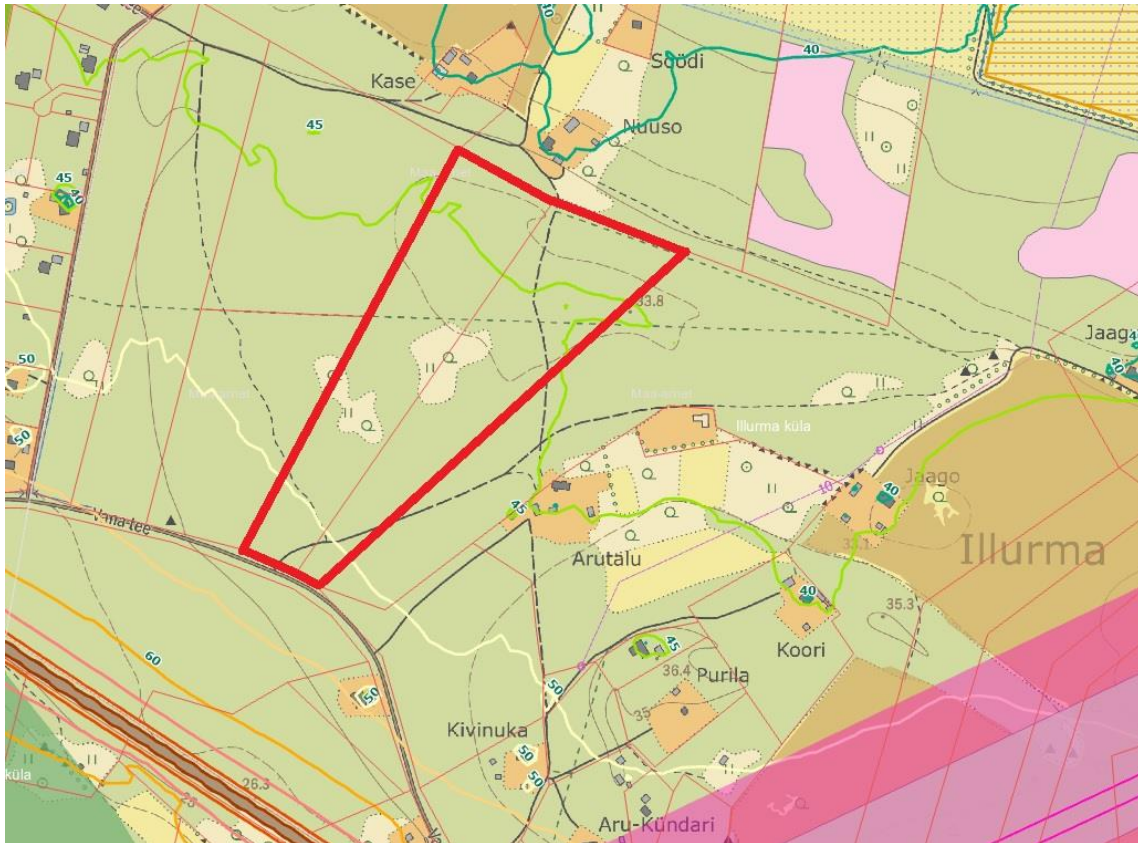
Joonis 1 Väljavõte Keila valla üldplaneeringu joonisest 1A

### 4.2. Vastavus Lääne-Harju valla koostamisel olevale üldplaneeringule

Koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringu tööversiooni kohaselt asub planeeringuala jätkuvalt Valkse ja Tõmmiku tiheasustusalal, Valkse-Mihkli 2 katastriüksuse juhtfunktsioon ei muutu. Planeeritava ala põhjapoolne osa asub elamute maa-alal ja lõunapoolne osa segafunktsiooniga maa-alal.

Ehitustingimused on kompleksed, üldprintsipidest tasub väljatoomist, et tiheasustusaladel lähtutakse asustustiheduse suurendamisest ning ühistaristu kasutamisest.

Detailplaneeringu lahendus järgib nimetatud põhimõtteid.



Joonis 2. Väljavõtte Lääne-Harju valla üldplaneeringu kaardist

## 5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas, Illurma külas. Planeeringuala suurus on ca 9 ha. Planeeringuala paikneb Illurma küla lõunaosas, Tallinn-Paldiski maanteest ca 230 meetri kaugusel. Planeeringuala ja tema kontaktvöönd koosneb metsamassiividest.

### 5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

- katastriüksused: Jaani mets 3 (tunnus 29501:007:0865), Jaani mets 2 (tunnus 29501:007:0862)
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- planeeringuala pindala: 89732.0 m<sup>2</sup>

Planeeringuala ei ole hoonestatud.

### 5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb Keskküla mets 2 (tunnus 29501:007:0085); Nuuso (tunnus 29501:007:0284) Keskküla mets 4 (tunnus 29501:007:0086); Jaago (tunnus 29501:007:0321); Kase mets (tunnus 29501:007:0645); Sepakivi (tunnus 29501:007:1751) maatulundusmaa ja Vana tee (tunnus 29501:001:0631) transpordimaa sihtotstarbega katastriüksustega.

### 5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb Vana teega (teeregistri nr 2953380). Planeeringualal asub ka olemasolev mahasõit, mille asukohta planeeringuga ei muudeta.

### 5.5. Olemasolev tehnavarustus

Rajatised puuduvad

### 5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualal kasvab majandusmets.

### 5.7. Kehtivad piirangud

- Elektripaigaldiste kaitsevöönd;



## 6. PLANEERINGULAHENDUS

### 6.1. Üldine lahendus

Planeeringu põhimõtteline lahendus tuleneb tellija soovist, üldplaneeringu tingimustest ja planeeringuala geomeetriast.

Planeeringualale on kavandatud 12 üksikelumukrunti. Planeeringualal asuva väärtusliku loodusliku koosseisu paremaks säilitamiseks on kruntide suurused planeeritud suuremad kui 7000 m<sup>2</sup>. Kruntide suuruse valikul on analüüsitud sarnastes tingimustes elluviidud planeeringute lahendusi ning nende põhjal võib järeldada, et loodusliku keskkonna säilitamiseks peab elumukrundi suurus olema vähemalt 5000 m<sup>2</sup>.

Suhteliselt pikk ja kitsas planeeringuala on planeeringusisese teega jagatud kaheks, hoonestus on paigutatud kahele poole teed. Planeeringualale on ette nähtud ühiskasutuses veevõrk koos puurkaevuga. Reoveepuhastid on planeeritud lokaalsed.

### 6.2. Maakasutus ja hoonestusalad

Planeeringuala on jagatud 13 krundiks, sh 12 üksikelumute maa ja 1 transpordimaa krunti. Üksikelumu kruntide suurused on vahemikus 7002 – 7830 m<sup>2</sup>.

Hoonestusalade suurused on piisavad tänapäevastele nõuetele vastavate majapidamiste projekteerimiseks looduslikku olukorda arvestades.

### 6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel AS-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude plaan.

Tabel 1. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	Katastriüksuse Sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Krundi kasutamise sihtotstarbed	Krundi suurim ehitisealune pind, m <sup>2</sup>	Hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	Hoonete maksimaalne Kõrgus maapinnast (elamu/abihoone)	Parkimiskohtade arv (norm/kavandatud)	Minimaalne tulepüsivus
01	7019	EE100	E100	500	1/6	11/7	3/3	TP3
02	7008	EE100	E100	500	1/6	11/7	3/3	TP3
03	7003	EE100	E100	500	1/6	11/7	3/3	TP3
04	7014	EE100	E100	500	1/6	11/7	3/3	TP3
05	7082	EE100	E100	500	1/6	11/7	3/3	TP3
06	7038	EE100	E100	500	1/6	11/7	3/3	TP3
07	7009	EE100	E100	500	1/6	11/7	3/3	TP3
08	7011	EE100	E100	500	1/6	11/7	3/3	TP3
09	7013	EE100	E100	500	1/6	11/7	3/3	TP3
10	7002	EE100	E100	500	1/6	11/7	3/3	TP3
11	7062	EE100	E100	500	1/6	11/7	3/3	TP3
12	7830	EE100	E100	500	1/6	11/7	3/3	TP3
13	4641	TH20 L80	T20 L80	100	3	-/5	-	-
Σ	89732							

Väikeehitiste (kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga) arv ei kuulu krundi ehitusõigusega määratud hoonete arvu hulka, nende ehitisealune pind kuulub krundile määratud ehitistealuse pinna hulka.

#### 6.4. Ehitiste arhitektuurinõuded

Katusekalle: vaba

Välisviimistluse materjalid: vaba

Hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast kuni 0,5m kõrgemal.

#### 6.5. Piirded

Tänavapoolne piirdeaed kõrgusega kuni 1,5m ja läbipaistvusega min 20%.

Kruntide piiramine aiaga ei ole kohustuslik, soovitatav on piirdeaia vajaduse korral krundi asemel piirata ainult õueala.

#### 6.6. Teed ning liiklus- ja parkimiskorraldus

##### 6.6.1. Liikluskorraldus

Planeeringuala kruntidele on ligipääsuks ette nähtud ühiskasutuses tee, mis asub krundil pos 13. Nimetatud tee jääb kasutusse erateena.

##### 6.6.2. Liiklusmüra

Planeeringuala külgneb väikese koormusega kohaliku teega, mille liiklusmüra tase on väiksem Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 Lisa 1 sätestatud piirväärtustest ja sihtväärtustest.

##### 6.6.3. Parkimine

Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele. Vastavalt parkimisnormatiivile asub planeeringuala väike-elamute alal ning ette on nähtud 3 parkimiskohta krundi kohta. Parkimine lubatud planeerida nii hoone siseselt kui väliselt, oma krundi piires.

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritavad üksikelamud	12 × 3 = 36	36
<b>Planeeritava maa-alal kokku</b>	<b>36</b>	<b>36</b>

#### 6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal kasvab kõrghaljastus.

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Soovitatav on luua krundile kompaktne õueala suurusega kuni 3000 m<sup>2</sup> ning kavandada ehitus- ja elutegevus õuealale. Lubatud on likvideerida puud, mis jäävad õuealadele ja rajatavate hoonete, tehovõrkude, teede ja parkimisaladele. Lubatud on likvideerida ka noored puud, mis asuvad ehitisele lähedal ja mille kasvades on oht ehitise püsivusele, krundi ja hoone insolatsiooninõuete tagamiseks.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 nõuetele.

#### 6.8. Tuleohutusnõuded

Tuletõrje veevarustuse ja tuleohutuse tagamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti Standardist 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 ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus, ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspäigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust



ehitistest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Lisaks võib sama paragrahvi lõikele 5 primm ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohat juhul, kui I kasutusviisiga hoonete vaheline kaugus on vähemalt 40 meetrit, tuleohutus on analüütiliselt tõestatud või on hoonete eripõlemiskoormus alla 200 megadžauli ruutmeetri kohta.

Planeeringuga on määratletud kruntide hoonestusalad 10m kaugusele krundi piirist, seega on hoonestusalade vaheline kaugus üldjuhul 20 meetrit. Hoonestusalade suurused lubavad aga ehitada hooned rohkem kui 40 meetri kaugusele naaberkinnistu hoonetest. Seetõttu ei ole detailplaneeringuga täpselt määratletud tuletõrje veevõtukoha lahendust. Juhul, kui planeeringu elluviimisel kavandatakse ehitisi, mille kohaselt ei rakendu eelnimetatud määruse nr 10 § 6 lg 5<sup>1</sup> toodud erisused, siis on planeeringuala üldkasutatavale krundile pos 13 ette nähtud tuletõrje veevõtukoha rajamise võimalus. Antud veevõtukohat jääb 400 meetri kaugusele planeeringuala ehitistest. Tuletõrje veevõtukohat tuleb lahendada vastavuses Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

#### **Tuletõrje veevõtukoha vajadus tuleb analüüsida ja lahendada hoonete ehitusprojektide koostamise käigus.**

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdepääsu tee on vähemalt 3,5 meetrit lai, tupiktee lõpus asub 32 meetrise küljepikkusega ümberkeeramisala ( $r=16$  m). Planeeringualale on juurdepääs tagatud 2953380 Vana teelt.

#### **6.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine**

Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.

Ehitusjäätmed tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.

Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Lääne-Harju vallas esitatud jäätmeveo nõudeid ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteinerile ja selle asukohale.

#### **6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks**

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- nähtavus,
- juurdepääsuvõimalus,
- territoriaalsus,
- vastupidavus,
- valgustatus.

Ehitusprojekti staadiumis lahendatakse välise valgustuse ja piirdeaedade paiknemine.

#### **6.11. Servituutide seadmise vajadus**

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide ja kasutusõiguse seadmiseks.

Planeeringuala teenindamiseks vajaminevale elektritrassile on planeeringuga määratud servituudi seadmise vajadus. Trassi täpne asukoht ning sellest tulenev servituudi, isikliku kasutusõiguse või sundvalduse asukoht määratakse ehitusprojekti käigus või järel.

### **7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

Tehnovõrkude täpne lahendus antakse järgnevas projekteerimise etapis. Selle koostamisel arvestatakse olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringuga on esitatud esmane lahendus, mis täpsustab iga taristuobjekti ehitamiseks koostatava ehitusprojektiga.

### 7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu ala ei asu ÜVVK alal.

Planeeringualale pos 13 on ette nähtud rajada ühiskasutuses puurkaev. Planeeringulahenduses väljapakutud asukoht on illustratiivne, täpne asukoht määratakse järgnevate projekteerimisetappide käigus. Puurkaevust krundideni rajatakse aastaringseks kasutuseks piisaval sügavusel veetrass, liitumispunktid on ette nähtud kuni 1 m kaugusele krundi piirist ühiskasutuses olevale maale. Planeeringuala keskmine veetarve on ca 0.5 m<sup>3</sup>/d elamuühiku kohta ehk perspektiivne maksimaalne veevajadus on ca 6 m<sup>3</sup>/d.

Reoveekäitluslahendus on ette nähtud lokaalse kohtkäitlusrajatise baasil. Rajatise tehniline lahendus ja asukoht lahendatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

### 7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Sademevesi on elamkrundidel ette nähtud immutada pinnasesse omal krundil. Sademevee juhtiminenaaaberkinnistule peab olema välistatud.

Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

### 7.3. Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 472470, mille kohaselt planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud uuest planeeritud komplektalajaamast.

Alajaam on planeeritud transpordimaa krundile pos nr 13, mahasõidu vahetusse lähedusse.

Alajaama teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Alajaama toide on planeeritud 10kV maakaabelliiniga, sisselõikega keskpinge kaablis 81789 (Vana tee ja Ojakalda tee ristumiskoha vahetus läheduses).

Uuest planeeritud alajaamast on kavandatud krundideni 0,4kV maakaabelliinid. Kruntide piiridele on planeeritud mitmekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbid projekteerida iga krundi piirile, transpordimaa alale ning peavad olema vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini toimub maakaabliga.

Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi tööprojekt, mis tuleb vastavalt Elektrilevi 24.10.2025 kooskõlastusele nr 4146701896 kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

### 7.4. Soojavarustus

Käesolev planeering kütteliigi või kütte tehnilise lahenduse valikul piiranguid ei sea.

Hoonete soojavarustus lahendatakse koos hoone projektiga. Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Detailplaneering soovib elektrikütte puhul kasutada säästlikumat soojuspumpa.

## 8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 8.1. Eessõna

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus oma iseloomult (üksikelamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi.

### 8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt

lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust ei ole täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

### 8.3. Mūra ja vibratsioon

Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooni-nõuded. Kaitse müra eest” toodud nõudeid ja rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

### 8.4. Põhjavee kaitse

Detailplaneeringu ala on kaitsmata põhjaveega ala. Püstitavate hoonete veevarustus on ette nähtud ühisveevärgi baasil. Puurkaevu asukoht on valitud planeeringuala kõrgemale osale, st ülesvoolu rajatavatest lokaalsetest reoveekäitlusrajatistest. Põhjavee reostuse vältimise abinõuks on välja ehitatud tehnosüsteemide laitmatu funktsioneerimise tagamine.

Ehitustööde käigus jälgida, et ehitusmasinatest ei toimuks lekkeid, mis võiks põhjustada reostust. Detailplaneeringuga haarataval territooriumil intensiivset pinnast, pinna- ja põhjavett ning õhku reostavat majandustegevust ei ole ette nähtud.

### 8.5. Radooniriski vähendamise võimalused

Planeeritav ala jääb kõrge- või väga kõrge radoonisisaldusega pinnase vööndi piiresse: pinnase radoonisisaldus on 100 – 150 kBq/m<sup>3</sup> (Eesti pinnase radooniriski kaart).

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2017 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks: hea ehituskvaliteet, maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tarindite radoonikindlad lahendused (nt radooni kogumissüsteem ehitise aluses pinnases).

Tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigud põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe.

### 8.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju, mis võiks ületada tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Planeeritava ala vahetus läheduses ei ole kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Seega keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik.

## 9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal teostatavatele ehitus- ja rajatiste projektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Planeeringu elluviimisel ehitatakse kõigepealt välja kogu tehniline taristu (teed, liiklussõlmed trassid jm) ning alles seejärel antakse ehitusload hoonete ehitamiseks.

Realiseerimiskava:

- Planeeringu taristuobjektide ehitamiseks kokkulepete sõlmimine ja tagatiste seadmine
- Planeeringu kehtestamine
- Planeeringukohaste kruntide moodustamine, vajadusel tagatiste vormistamine
- Vajadusel taristuobjektide projekteerimiseks tehniliste tingimuste taotlemine
- Taristu projekteerimine ja ehitamine
- Taristu kasutuslubade vormistamine, vastavalt kokkulepetele objektide üleandmine ja tagatiste lõpetamine
- Detailplaneeringu kohaste hoonete projekteerimine ja ehitamine

Planeeringuga ettenähtud servituudid, isiklikud kasutusõigused või sundvaldused seatakse vastavalt seadustele sobivas etapis, kui vastava ehitise täpne asukoht on üheselt määratud. Ridaelamute ühiskasutusega alad kantakse kinnistusraamatusse krundi moodustamise käigus. Juhul, kui planeeringu elluviimise käigus muutuvad mõne taristuobjekti tehnilised tingimused kehtetuks, peab arendaja taotlema vastavalt uued tehnilised tingimused.

# **10. KOOSKÖLASTUSED JA KOOSTÖÖ**

<b>Jrk. nr.</b>	<b>Kuupäev ja nr.</b>	<b>Asutus/Isik</b>	<b>Nimi/ametikoht</b>	<b>Märkused ja tingimused</b>
1	24.10.2025, nr 4146701896	Elektrilevi OÜ	Marge Kasenum	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt