

REIN MURULA

Arhitektuuribüroo

REIN MURULA ARCHITECTS LTD.

ROOPA TN. 4a

10136 TALLINN

TEL 6 484 013

REG. NR. 103 77 556

Tellija - hoonestaja:	Kaido Kägu
Projekteerija:	OÜ Rein Murula Arhitektuuribüroo
Staadium:	Detailplaneering
Töö number:	23-20
Vastutav spetsialist:	Rein Murula

KAIDO KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Tallinn,
2024

Menetlusedokumentid

1. Lääne-Harju Vallavalitsuse 16.01.2024 korraldus nr 8
2. Lääne-Harju Vallavalitsuse 16.01.2024 korraldus nr 8 lisa, Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.
3. Detailplaneeringu algatamise teade.

Sisukord

1. Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
2. Detailplaneeringu lähtematerjalid ja -dokumendid.....	4
3. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk.....	4
4. Planeeringu kontaktvööndi seosed.....	5
4.1 Kontaktvööndi analüüs.....	5
4.2 Ajaloolised kaardid.....	8
5. Olemasolev olukord.....	10
6. Detailplaneering.....	11
6.1 Planeeringulahendus.....	11
6.2 Kruntimine.....	12
6.3 Ehitusõigus.....	13
6.4 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded.....	13
7. Liikluskorraldus.....	14
8. Veevarustus ja kanalisatsioon.....	14
9. Elektrivarustus ja välisvalgustus.....	14
10. Küte.....	14
11. Side.....	15
13. Haljastus ja heakorrastus.....	15
14. Keskkonnakaitse abinõud.....	15
14. Tuleohutuse abinõud.....	15
15. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	16
16. Servituutide vajadus.....	16
17. Detailplaneeringu elluviimise järjekord.....	16

1. Detailplaneeringu koostamise alused

1. "Planeerimisseadus" RT I, 21.06.2016, 18, 01.07.2015
2. Padise valla Üldplaneering, kehtestatud 25.04.20002
3. Lääne-Harju Vallavalitsuse 16.01.2024 korraldus nr 8 , Detailplaneeringu algatamine Vintse külas Kaido kadastriüksusel.
4. Lääne-Harju Vallavalitsuse 16.01.2024 korraldus nr 8 lisa, Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.
5. Lisad lähteseisukohtadele, planeeringuala skeem

2. Detailplaneeringu lähtematerjalid ja -dokumendid

1. Maamõõdubüroo RADIAAN OÜ, reg. nr. 12514402, poolt koostatud topograafiline maaala plaan tehnovõrkudega M 1:500 (töö nr. 1866G23, 15.11.2023).
2. EVS 843:2016 "Linnatänavad"
3. EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine"
4. EVS 812-6:2012/A1:2013 "Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus"
5. Majandus- ja taristuministri määrus "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" 01.03.2021. a.
6. Metsamajandamiskava aastateks 2015- 2024 OÜ Metsaruum töö 23.03.15, koostas Aivar Hallang

3. Planeeritava ala asukoht ja planeeringu eesmärk

Eesmärk on alale kavandada looduslähedane elamukvartal säilitades võimalikult palju metsa ning niidualasid. See oleks heaks alternatiiviks metsa hooldus- või lageraiele. Endise puisrohumaa, kus täna domineerivad vanad sarapuud, on plaan muuta looduslähedaseks, väärtuslikuks, hubaseks, rohelseks elukeskkonnaks.

Vana metsaala muutmine atraktiivseks ja loodusläheduseks elamupiirkonnaks suhteliselt suurte kruntidega, millest suurem osa olemasolevat metsaala on ette nähtud säilitada loodusliku või poolloodusliku krundiosana, võimaldaks säilitada enamuse kõrghaljastust ning väärtustada uute dekoratiivsete liikidega.

Detailplaneeringus määratakse kruntidele maakasutuse sihtotstarbe ja ehitusõigus ning koostatakse tehnovõrkude ja juurdepääsuteede põhimõttelise lahendus. Detailplaneeringu lahendus täpsustub edasises planeerimise protsessis.

Olemasoleva katastriüksuse näitajad:

Vintse küla Kaido maaüksus

Katastriüksuse suurus	8.91 ha
Maakasutuse sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Katastritunnus	56201:001:1391
Hoonestus	hoonestus puudub
Omandivorm	eraomand

Detailplaneeringu eesmärgiks on kavandada planeeritud krundile 17 eramut ehitusõiguse ja arhitektuursete hoonestustingimuste määramiseks.

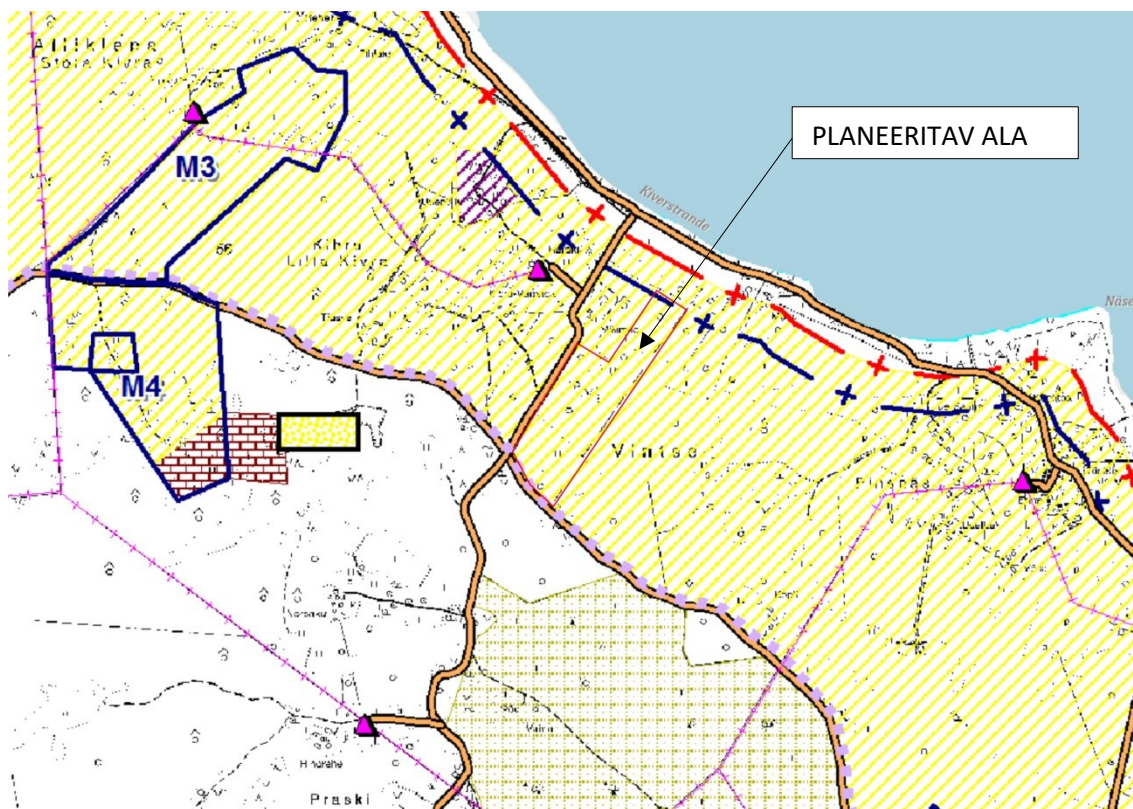
Planeeringuga määratakse arhitektuuri-, ehitus- ja keskkonnatingimused, haljastuse põhimõtted, kommunikatsioonide asukohad, liiklus- ja parkimiskorraldus.

Detailplaneering ei muuda üldplaneeringu määratletud maakasutust.

4. Planeeringu kontaktvööndi seosed

4.1 Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala on Padise valla üldplaneeringu järgi (kehtestatud 25.04.2000). hajaasutuse juhtotstarbega alal. Üldplaneeringus on määratud maa-ala kasutamise valdav otstarbeks elamuehituse reservala, mis annab maakasutuse põhisuunad.



Skeem nr 1. Väljavõtte kehtivast Padise valla üldplaneeringust.



Planeeringuala läheduses asuvatele maaüksustele on Padise üldplaneeringus määratud ala maakasutuse juhtotstarve elamuehituse reservmaa. Detailplaneering ei ole üldplaneeringut muutev. Detailplaneeringa moodustatakse elamumaa sihtotstarbega krundid.

Planeeringualal puuduvad planeeringuala oluliselt mõjutavad kitsendused.

Lõunast piirneb krunt maaparandussüsteemi maa-alaga ja maaparandushoiu-alaga, mis planeeringulahendust ei mõjuta. Lõunas paikneb ka elektripaigaldise kaitsevöönd Elektrilevi OÜ kasuks

Tellija:
Kaido Kägu

7

5. Olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Kaido katastriüksusel, Vintse külas, Lääne-Harju vallas. Ala suurus on ca 9 ha. Ajalooliselt on ilmselt tegemist Mikumäe talu maadega. Mikumäe talu maad on ilmselt natsionaliseeritud Vihterpalu mõisalt. Tegemist on metsamaaga, mida takseerimine on hinnanud kui endist puisrohumaad (OÜ Metsaruum töö 23.03.15, koostas Aivar Hallang). Domineerivad liigid, lepp, paju, kask.

Planeeritav katastriüksus asub Lääne-Harju vallas Vintse külas Alliklepa tee (teeregistri nr 5620143) ja Väike-Kibru tee (teeregistri nr 56201153) ristumiskoha vahetus läheduses. Kaido katastriüksus piirneb põhjas Käo (56201:001:1400) elamumaaga, idas Kiviranniku (katastritunnus 56201:001:0015) maatulundusmaa, lõunas Alliklepa tee L2 (katastritunnused 56201:001:0858) ja läänes Väike-Kibru tee (katastritunnus 56201:001:0857) transpordimaa ning Kipri (katastritunnus 56201:001:0940) maatulundusmaa katastriüksustega. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Padise valla üldplaneeringu joonisel asub planeeritav ala elumaa reservmaa sihtotstarbega piirkonnas ning detailplaneeringu kohustusega alal. Maa-ameti kaardirakenduse põllumaade rakenduse andmetel on katastriüksuse keskmisel metsaga kaetud osal tegemist madalsoomullaga, mille boniteet on 53 millest lõuna ja põhjapoolsel osal on tegemist koreserikka rähkmullaga mille boniteet on 25-30. Maapind langeb Alliklepa teelt vaadates läänemere ranna suunal moodustades valle. Paepealsetes katendites on tegemist saviliivmoreeniga. Millest tingituna on osa maast liigniiske ja seetõttu maaparanduslikel eesmärkidel kraavitatud. Elumaa kruntide moodustamiseks on sobilikumad alad mis jäävad koreserikaste rähkmuldade kõrgemale levialale.

Planeeritav ala piirneb teedega: lõunasuunal Alliklepa teega ning läänest Väike-Kirbu teega, seega transpordiühendused on tagatud. Krundi piirist mereni ehk siis Kiverstrande (Kiveri rannad) on ca. 200 meetrit, sinna viib Väike-Kirbu tee.

Idas paiknev kõrvalkrunt (Kiviranniku) on analoogse loodusliku kooslusega. Alale on kehtestatud detailplaneering 09.07.2024, katastriüksus on jagatud kaheks-elamukrunt.

Lähiümbruses paiknevad mitmed vaatamisväärsused, Vihterpalu mõis, Villivalla kabel, Risti kirik, Padise klooster.

Mereranna läheduses paiknevad mitmed rekreatsiooniasutused, Allilepa sadam ning liivarand, Ristna sadam.

Planeeritav ala on hoonestamata ja kaetud kõrghaljastusega, mis on jagatud kolmeks osaks krunte läbivate puisniitude poolt. Puisniidud säilitatakse maksimaalselt olemasoleval kujul.

6. Detailplaneering

6.1 Planeeringulahendus

Kogu ala planeeringu kontseptsioon loodi erinevate alternatiivsete võimalike arendusstsenaariumite läbi töötamisel. Põhieesmärgiks on mõistliku suuruse ja struktuuriga elamukvartali kujundamine koos tehnovõrkude lahenduse ning rohevõrgustiku säilitamisega. Olulisemad stsenaariumid mida analüüsiti ja võrreldi on arhiveeritud algatamiseelse lahenduse koosseisus.

Planeeringu eesmärgiks on vana metsaala muutmine atraktiivseks ja loodusläheduseks elamupiirkonnaks suhteliselt suurte kruntidega (ca 3000 m² kuni ca 6000 m²), millest suurem osa olemasolevat metsaala on ette nähtud säilitada loodusliku või poolloodusliku krundiosana.

Hoonestus on planeeritud kruntide sisemusse jättes maantee poolseid alasid säilitatavaks looduskeskkonnaks – see tagab ümbritsevate elanike visuaalset metsa säilimist – elamud paiknevad kruntide sügavuses.

Planeeringulahendus näeb ette krundisiseselt erineva funktsionaalsusega tsoonid, mis tagavad kruntidele erinevad kasutusviisid, mis sobituvad maksimaalselt olemasolevasse keskkonda. Kavandatud hoonestusalad lähtuvad põhimõttest, et looduslik kõrghaljastus suuremas osas säilitatakse ning hoonestusega aladele nähakse ette nii hoonestatavad, hoovi kui ka parkimisalad. Krundid on seetõttu jaotatud mitmeks funktsionaalseks tsooniks: säilitatavaks looduskeskkonnaks, hoonestatavaks alaks, hoovi ja murualaks ja poollooduslikuks keskkonnaks nõ. vahevööndiks kus krundi omanikul on võimalus valida kas säilitada rohkem metsa- kõrghaljastust või kasutada seda haritava maana või iluhaljastuse kasvukohana.

Juurdepääsud kruntidele on tagatud rajatavalt avalikult teelt mille tarbeks on planeeritud eraldi krunt, 12 meetri laiune koridor. Sellesse on planeeritud lisaks sõiduteele ka kergliiklustee, sadevee äravoolukraav ja haljasriba.

Merele ligipääsu tagamiseks on planeeritud jalgteed läbi Kõo katastriüksuse, mis võimaldab piirkonna elanikel võimalikult mugavat ligipääsu merele ilma autot kasutamata ja maantee ääres liiklemata. See toob mentaalselt mere kruntidele palju lähemale.

Säilitatav kõrghaljastus paikneb kruntidel arvestades rohekoridoride põhimõtet – kus erinevad metsaalad on omavahel seotud luues ühe terviku, mille vahel paiknevad elamud. Kruntide piiride läheduses on maksimaalselt säilitatud metsa, et mööda sõitjatele ja naabruskonna elanike jaoks ei mõjuks planeeritav ala lageda elukvartalina vaid säiliks metsa visuaalne barjäär elamute ja liiklusvööndi vahel.

Kruntimise plaan ja ehitusõigus kantud põhijoonisele Arhitektuurised erinõuded tagamaks elamukvartali ühtse miljöö vt p.6.4.

Planeeritud ala maakasutus:	elamu-, liiklus
Planeeritud hoonete suurim korruselisus :	2 korrust
Elamute lubatud kõrgus maapinnast	9 m
Abihoonete lubatud kõrgus maapinnast	6 m
Planeeritud hoonete max. brutopind:	11 785 m ²
Planeeritud parkimiskohtade arv:	51
Planeeritud hoonete max. maapealne ehitisealune pind:	6645.m ²
Täislooduslikuna säilitatava haljastuse osa	ca 36 000 m ²
Täislooduslikuna säilitatava metsamaa osa	ca 29 000 m ²
Täislooduslikuna säilitatava rohumaa osa	ca 7 000 m ²
Planeeritud max. tihedusnäitaja kogu piirkonnale	0,2

Ruumilise keskkonna muudatus näeb ette planeeritud maa-alal jagamise 17 eramu krundiks ja tee maa-alaks.

6.2 Kruvimine

Pos. nr.	Olemasoleva krundi aadress	Olemasoleva krundi suurus m ²	Olemasoleva krundi sihtotstarve
Olo	Kaido, Vintse küla, Lääne Harju vald, Harju maakond	89109m ²	Maatulundusmaa 100
Kokku		89109m²	

6.3 Ehitusõigus

Pos. nr.	Aadress	Krundi suurus	Siht-otstarve	Max. hoonete arv krundil: põhi/abi	Ehitiselune pind m ² /Suletud brutopind	Hoonete lubatud kõrgus elamu/abi	Hoonete korruselisus: maapealne/alune
1	Käo tee	9003 m ²	L 100	-	-	-	-
2	Käo tee 1	3599 m ²	E 100	2/1	360m ² /630 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
3	Käo tee 2	4827 m ²	E 100	2/1	440m ² /770 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
4	Käo tee 3	5687 m ²	E 100	2/1	420m ² /735 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
5	Käo tee 4	5650 m ²	E 100	2/1	380m ² /665 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
6	Käo tee 5	3914 m ²	E 100	2/1	380m ² /665 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
7	Käo tee 6	4261 m ²	E 100	2/1	425m ² /770 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
8	Käo tee 7	2911 m ²	E 100	2/1	290m ² /560 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
9	Käo tee 8	4851 m ²	E 100	2/1	400m ² /700 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
10	Käo tee 9	3996 m ²	E 100	2/1	320m ² /640 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
11	Käo tee 10	4355 m ²	E 100	2/1	380m ² /670 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
12	Käo tee 11	3711 m ²	E 100	2/1	370m ² /730 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
13	Käo tee 12	6071 m ²	E 100	2/1	340m ² /600 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
14	Käo tee 13	5802 m ²	E 100	2/1	320m ² /560 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
15	Käo tee 14	5228 m ²	E 100	2/1	430m ² /750 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
16	Käo tee 15	4986 m ²	E 100	2/1	390m ² /680 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
17	Käo tee 16	4458 m ²	E 100	2/1	450m ² /790 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
18	Käo tee 17	5350 m ²	E 100	2/1	500m ² /870 m ²	9,0m/6,0m	2/-1
19	Käo tee 18	435 m ²	TH100	1	25 m ²	3,0m	1

Täpsem ehitusõigus tabel vt. joonis GP-05 Põhijoonis

6.4 Arhitektuursed ja ehituslikud nõuded

Kohustuslikku ehitusjoont detailplaneeringuga ei määrata, hoone funktsioonide asukohtade valikul lähtuda avanevatest vaadetest ning ilmakaartest.

Hoonestuskõrgus kahekorruselisel eramutel on maksimaalselt + 9.0m maapinnast, abihoonetel + 6.0 m maapinnast.

Katusekalle peaks jääma vahemikku 10-50 kraadi, soovitavaks materjaliks plekk või katusekivi.

Välisviimistlusmaterjalidena ei soovita kasutada imiteerivaid materjale ega vooderdamata palki. Sobivad välisviimistlus materjalid on laudis, tahutud palk, tellis. Aknad puikonstruktsioonis.

Müra tekitavaid tehnilisi seadmeid ei tohi planeerida suunaga naaber hoonestuse poole, ventilatsiooniseadmed peavad olema varjatud.

Piirdeid ja väravaid peaksid olema seotud hoonetega, kasutatud materjalid võiksid ühtida elamu välisviimistlusega. Piiretega ei tohi sulgeda kogu krundi, peab säilima läbipääs rohekoridoris kulgejatele. Sademevee sattumist naaberkruntidele vältida vertikaalplaneerimise teostamisega ning sademevee immutamise haljasaladel.

7. Liikluskorraldus

Planeeritud krundil on 2 olemasolevat pääsu avalikelt teedelt: Alliklepa teelt ja Väike-Kirbu teelt tagades kvartalist läbisõidu. Meresuunalise tupiktee tee pikkus 150m.

Parkimiskohad on arvestatud lähtudes standardist EVS 843:2016 "Linnatänavad", rakendatud on eramute parkimismäär, 3 kohta. Arvutuslikult vajalik maksimaalne 51

Parkimisarvutus

Ehitise liik	Norm.	Arv	Normatiivne kohtade vajadus	Tegelik kohtade arv maapinnal
Eramu	3 kohta	17	51	51 kohta

Rajatava tee tarbeks on kavandatud 12,0m laiune teekoridor. Kõnnitee on kavandatud ühele poole tagades sisse- ja väljakuulamise mõlemale poole. Sõidutee teekatte materjaliks on mustkattega tee. Kõnnitee tolmuva kate (mustkate, sillutuskivi).

Sõidutee laiuks on 4.3 meetrit ja kõnnitee laius on 1.5 meetrit. Täpsemad mõõdud vt. Jooniselt. GP-05 Põhijoonis.

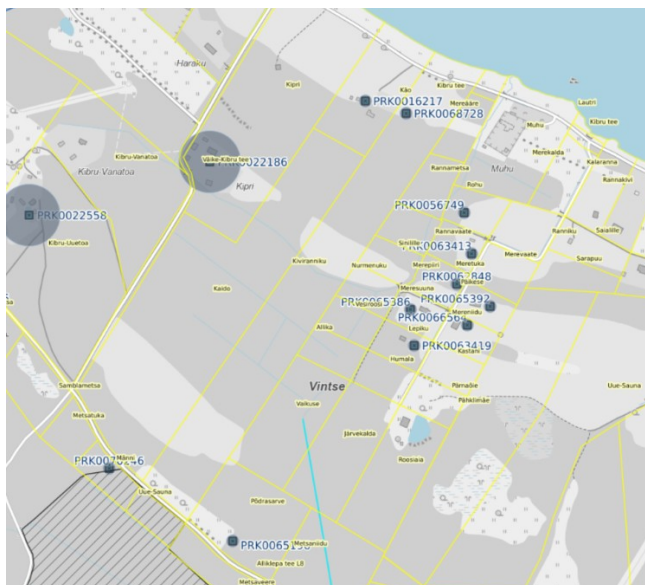
Tupiktee lõppu on kavandatud ümberpööramiseks päästetee ja hooldesõidukitele pöördetavusega 12,5 vastavalt EVS 843: 2016. p. 4.5.7

8. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimisel tuleb lähtuda seadustest, määrustest ja sellel ajahetkel kehtivatest standarditest:

- Veeseadus (VeeS)
- Ehitusseadustik
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr.61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainete piirväärtused“
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr.31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“
- Lääne-Harju Vallavolikogu 31.08.2021 määrus nr.12 „Reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“
- Siseministri „Veevõetukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetus nõuded, tingimused ning kord“ 18.02.2021 nr.10
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr.17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 921 Veevarustuse välisvõrk
- EVS 848 Väliskanaliseerimisvõrk
- EVS 843 Linnatänavad
- EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitise tuleohutus. Osa 6 Tuletõrjevõrku

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud lähialal asuvate veevarustuse puurkaevudega PRK0016217 (Käo KÜ), PRK0022186 (Kipri KÜ) ja PRK 0070246 (Männi KÜ). Olemasolevate puurkaevude asukohad skeemil nr. 7



Skeem nr. 7 Olemasolevate puurkaevud asukohad.
(Andmed Keskkonnaportaalist juuli 2024)

8.1 Veevarustus

Prognoositav veetarbimine on keskmiselt 9,9 m³/d s.o. kuni 230m³/kuus. Kavandatud on 17 elamukrunti. Arvestatud on ühe leibkonna suuruseks kuni 4 inimest ja vee eritarbimisega 145 l/in d. Veeallikaks on planeeritud uus puurkaev krundile nr.19 . Uue puurkaevu hooldusala ulatus on 10m. Puurkaevu hooldusala piirangud on sätestatud Veeseadusega (§154) .

Kruntide veega varustamiseks on vajalik rajada veetorustik ja tarnetorud koos liitumispunktidega krundi piiris 0,5 kuni 1m kaugusele. Liitumispunktide täpsed asukohad määratakse ehitusprojektiga.

Veevõrku juhitav vesi peab vastama Sotsiaalministri 24.09.2019 määruse nr. 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“.

Kastmisvee võtmine puurkaevust on keelatud. Kastmiseks koguda vihmavett või drenaažiga kokku kogutud pinnasevett.

8.2 Tuletõrjеееvarustus

Siseministri „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetus nõuded, tingimused ning kord“ 18.02.2021 nr.10 §7 lõige (6) loetakse I kasutusviisiga hoonete puhul piisavaks kustutusvee koguseks 30m³. Veevõtukoht peab asuma mitte kaugemal kui 200m hoone kaugeimast sissepääsust ja päästetehnikaga survestatav veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust kuni 50m kaugusel.

Planeeritud on kolm tuletõrjehüdranti, sealjuures ühest saab vee otse tuletõrjeveemahutist ja kaks paiknevad päästeautoga survestataval torustikul.

Tuletõrjeveemahuti täitmiseks võetakse vesi planeeritud ühisveevärgist või vajadusel kaugemal asuvast veevarustuse süsteemist paakautot kasutades.

Eelnevat arvestades peab omapuhasti kavandamisel arvestama järgmisi nõudeid:

- Nõrgalt kaitstud põhjaveega alal võib kuni $5\text{ m}^3/\text{d}$ imutada hajutatult pinnasesse kui reoveed on vähemalt bioloogiliselt puhastatud. (Keskkonnaministri määrus 08.11.2019 nr.61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit- sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainete piirväärtused“ §8 nõue).
- Reovee imutussügavus peab aastaringselt olema hinnanguliselt vähemalt 1,2m kõrgusel põhjavee kõrgeimast tasemest. See tähendab, et imutusala tuleb kavandada sobiva kõrgusega täitesse.
- Heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde hooldusalal ja lähemal kui 50m hooldusala välispiirist (VeeS §127). Seega kruntidel (pos.nr. 11 ja pos.nr.12) , kus imutamine ei ole lubatud tuleb reoveed koguda lekkekindlasse kogumismahutisse ja vedada välja vastavalt kehtivatele eeskirjadele.
- Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et pealt kinnise maa-aluse reoveepuhasti kuja on vähemalt 5m. Kuja on kõige väiksem kaugus elamutest. Kuja piires võivad asuda lao- ja transpordihooned. Näiteks garaaž, abihooned.
- Omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja salvkaevu vaheline kaugus sõltub pinnase omadustest ja võib jääda vahemikku 20m...50m.
- Proove reoveepuhastist , mida kasutatakse alla $5\text{ m}^3/\text{d}$ heitvee imutamiseks, peab olema võimalik võtta imbsüsteemi voolavast reoveest. Proovi võtmine peab vastama VeeS §236 (7) alusel kehtestatud proovivõtmismeetodile.

8.4 Sademeveekanaliseerimine

Planeeritav ala sihtotstarve on maatulundusmaa. Detailplaneeringu alusel muutub sihtotstarve elumumaaks, liiklusmaaks ning tootmiskaaks. Ala on kaetud kõrghaljastusega ja seda osadeks eraldavate puistutidega, alal puudub hoonestus. Maapind on langeb Alliklepa tee poolt mere suunas ning kõrgusarvud jäävad vahemikku 9,90 m abs....4,40m abs.

Lisatud skeemil nr. 9 on planeeringuala lähipiirkonna Laudametsa kuivendusala (kood 4031390300020) ja olemasolevate kraavide skeem. Lähipiirkonna kraavid suubuvad Vihterpalu lahte kolme suubla kaudu:

- Suubla 1 kaudu voolavad veed merre Väike-Kibru teeäärsest kraavist ja sellega ühendatud Kibru-Vanatoa kraavist.
- Suubla 2 kaudu voolavad veed merre Kibru tee äärsetest kraavidest ning teega külgnevate maade kuivenduskraavidest.
- Suubla 3 kaudu voolavad veed merre on Laudametsa kuivendussüsteemi eelvoolust ja Kaido KÜ ala kõigist kraavidest, k.a. transiitkraavist. Suublasse 3 suubuvad kraavid paiknevad erinevatel katastriüksustel, millest osa on elumumaad ja osa mittetulundusmaad. Kraavide laius on keskmiselt 2m, kohati 3m.

Kaido maaüksusel on kaks olemasolevat kraavi ala kuivendamiseks ja üks transiitkraav, millega on ühendatud Kibru-Vanatoa ja Kipri kraavid. Detailplaneering näeb ette transiitkraavi säilitamise, puhastamise võsast ja sinna langenud puudest ning vajadusel kraavi süvendamise koos põhjakalde korrigeerimisega.



Skeem nr. 9 Olemasolevad kraavid
(Andmed Maa-ameti geoportaali maaparanduse rakendusest juulis 2024)

Detailplaneering ei näe ette olemasolevate kraavide valgala suurendamist ega hüdroloogiliste karakteristikute olulisi muudatusi. Planeeritava ala suurus on 8,91 ha ja lubatud maksimaalne hoonestusala kuni 7,4%.

Teemaa ja elamukruntide sademevee ära juhtimiseks on alale kavandatud lahtised kraavid, mille eelvooluks on olemasolev transiitkraav. Olemasolev transiitkraav kulgeb edasi Kiviranniku ja Nurmenuku katastriüksustel ning ühineb seal Laudametsa kuivendussüsteemi eelvooluga ning edasi voolavad veed suublasse 3. Vajalik on Kiviranniku ja Nurmenuku katastriüksusel asuv kraav puhastada settest, võsast ja vee voolamist takistavatest puudest ning kändudest, vajadusel ka süvendada. Kontrollida truupide olukorda kuni mereni, vajadusel truubid puhastada.

Maapinna kõrgusi arvestades tuleb kruntidele pos.nr.12 ja pos.nr. 13 kavandatud kuivenduskraavide veed juhtida Kibru tee äärsesse kraavi ja sealt edasi suubla 2 kaudu merre.

Uued kraavid on kavandatud krunte läbivatena. Kraavides tippvooluhulkade ja võimalike üleujutuste vältimiseks tuleb sademeveed juhtida vettpidavatelt pindadelt ja katustelt sobival viisi haljasaladele. Kruntide maapinnad planeerida nii, et vesi valguks krunti läbivasse kraavi või metsa alla.

Kruntide kuivenduskraavide kavandamisel arvestada Maaparandusseaduse nõuetega. Väga oluline on lahendada rajatavate kraavide hooldamise kohustus. Hoolduse korraldamiseks on vajalik kraavidele juurdepääs väiketehnikaga. Keelatud on kraavides vee paisutamine ja veevoolu takistamine.

Sõidutee ja kergliiklustee veed juhtida nendega külgnevatele haljasaladele ning edasi valguvad veed teega külgnevasse kraavi. Teega külgnevate kraavide ja truupide kavandamisel arvestada Kliimaministeeriumi 17.11.2023 määrusega nr.71 „Tee projekteerimise normid.“

Detailplaneering pakub võimaluse rajada keldrikorrusega hooned. Keldrikorrusega hoonete drenaaž on võimalik kraavidesse juhtida ülepumpamise teel.

8.5 Servituudivajadus

Planeeritava puurkaevu hooldusala ulatus on 10m. Hooldusalal keelatud tegevuste loetelu on Veeseaduses §154 .

Rajatavad ja rekonstrueeritavad kuivenduskraavid ei ole Veeseaduse §3 alusel veekogud ja neile ei rakendu veekogudele esitatavad veekaitsepiirangud.

Maaparandusseaduse tähenduses on maasihtotstarbega maa veerežiimi reguleerimine koos teiste kaasnevate meetmetega vajalik maa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks. Seega Maaparandusseadus elumumaale rajatavate kuivenduskraavide ja kollektorite kohta otseselt ei kehti. Et tegemist on ikkagi maade kuivendamisega , siis on kuivenduskraavide kavandamisel soovitatav lähtuda Maaparandusseaduse sobivatest ja asjakohastest nõuetest. Käesolev detailplaneering näeb ette kraavide hooldamiseks 3m laiuse servituudi kahele poole kraavi telgjoonest.

Veevarustuse ja tuletõrjeveevarustuse kaitsetsoon on 2m mõlemale poole toru telgjoonest ja tuletõrjeveemahutil ulatub 2m kaugusele ehitisest.

9. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Detailplaneeringu elektrivarustuse, välisvalgustuse ja sidevarustuse osa koostamisel on aluseks võetud Eestis kehtivad normdokumendid sh:

Ehitusseadustik (01.08.2024 red)

Planeerimisseadus (21.06. 2024 red)

Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaisevööndi tähistusele esitatavad nõuded (Majandus- ja taristuministri määrus nr 73, 06.02.2022 red)

EVS 843:2016 Linnatänavad

Eesti Energia Ettevõttestandard EE 10421629-JV ST 5-2 20kV kaabelliinid

Eesti Energia Ettevõttestandard EE 10421629-JV ST 5-6 0,4kV kaabelliinid

CEN/TR 13201-1:2014 Teevalgustus. Osa1: Valgustusklasside valiku juhised

EVS-EN 13201-2:2015 Teevalgustus. Osa2: Toimivusnõuded

Telia: Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. (vt Telia kodulehel)

9.1 ELEKTRIVARUSTUS

Elektrivarustuse planeeringu aluseks on Elektrilevi OÜ (edaspidi Elektrilevi) tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 469659 19.03.2024. Planeeringualasse on ette nähtud ühetrafoiline 10/0,4 kV komplektalajaama gabariitidega 1 x 1000 kVA. Elektrilevi kasutab alajaama maa-ala notariaalse kasutusvalduse lepingu alusel ja alajaamale on tagatud ööpäevaringne juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud 10 kV kaabelliiniga Kibrutoa 10/0,4 kV jaotusalajaamast Uuepõllu kinnistus (56201:001:0673). Kaabelliini trass kulgeb väljumisel Kibrutoa alajaamast paralleelselt olemasoleva AMKA-õhuliiniga viimase teljest 0,9 m kaugusel kuni Väike-Kibru teeni (transpordimaa 56201:001:0857). Väike-Kibru teemaal kulgrb 10 kV kaabelliini trass 1,2 m kaugusel teepeenra välisservast kuni Kaido kinnistuni ja Kaido kinnistus paralleelselt sissesõiduteega kuni planeeritava alajaamani. Alajaama arvutuslik võimsus kinnistu lõplikul väljaehitamisel on 375 kW võimsusteguri väärtusel $\cos\phi=0,97$. Perspektiivsete Elektrilevi kaablite väljatoomiseks planeeritavast komplektalajaamast kuni Väike-Kibru teemaani on ette nähtud servituutla laiussega 2,4 m. Elamute toiteks on komplektalajaamast planeeritud MP kaabelliinid kruntideni, krundi piiril paiknevate jaotus-liitumiskilpideni. Kaabelliinid paiknevad valdavalt kergliiklusteede all. Liitumis- jaotuskilpidele on tagatud ööpäevaringne juurdepääs. Kõik planeeritud Elektrilevi kesk- ja madalpinge kaabelliinid paigaldatakse kaitsetorudes.

Servituudivajadusega alad

Planeeritud Elektrilevi kesk- ja madalpinge kaabelliinid vajavad servituutala äärmisest kaitsetorus kaablist kahele poole trassi 1 m ulatuses. Planeeritud komplektalajaam ning jaotus-liitumiskilbid vajavad servituutala 2 m ulatuses välisgabariidist. Servituutala kehtestatakse Elektrilevi kasuks.

Nõuded ehitusprojektile elektrivarustuse osas

Elektrilevi alajaamade, kesk- ja madalpinge liinide projekteerimine sisaldub Elektrilevi liitumistasus ning nende projekteerimise korraldab Elektrilevi. Vastavalt Ehitusseadusastiku § 12 nõuetele peab hoonestaja tellima krundisest MP kaabelliinide väljaehitamiseks ehitusprojekti (tööprojekti). Ehitusprojekti koostamiseks tuleb Elektrilevist taotleda tehnilised tingimused ja see kuulub kooskõlastamisele kõigi antud kommunikatsiooni või rajatise paigaldamisega seotud kommunikatsioonide valdajatega. Krundisest MP kaablitele väljastatakse ehitusluba hoone ehitusloa mahus

9.2 VÄLISVALGUSTUS

Välisvalgustuse planeeringu aluseks on Lääne-Harju vallavalitsuse välisvalgustuse tehnilised tingimused 07.03.2024. Planeeringuala tänavate puhul rakendatakse sõiduteede osas valgustusklassi M5 (konfliktipiirkondades C4), Kergliiklusteede osas rakendatakse valgustusklass P4. Välisvalgustuse

kaabelliinis kasutatakse juhtsoonega ARLC tüüpi kaablit kogu ulatuses kaitsetorus. Hämmardamiseks kasutatakse välisvalgustuse lülitus-jaotusseadmes paiknevat kontrolleri ja välisvalgustuskaabli juhtsoont. Kõik kasutatavad valgustid on LED-valgustid. Mastidena kasutatakse koonilisi tsingitud terasmaste pikkusega 6 m.

Servituudivajadusega alad

Planeeritud välisvalgustuse liinid vajavad servituutala 1 m ulatuses kahele poole kaitsetorus kaablit (arvestada tuleb 1 m ulatusega ka lõpumastist). Eeldusel, et välisvalgustuspaigaldis antakse üle Lääne-Harju vallale, kehtestatakse servituutala Lääne-Harju valla kasuks

Nõuded ehitusprojektile välisvalgustusvõrkude osas

Vastavalt Ehitusseadusustiku § 12 nõuetele peab arendaja tellima välisvalgustuse väljaehitamiseks ehitusprojekti (tööprojekt). Ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellida välisvalgustusele Lääne-Harju vallast tehnilised tingimused. Välisvalgustuse ehitusprojekt kuulub kooskõlastamisele välisvalgustuse paigaldamisega seotud kommunikatsioonide valdajatega. Välisvalgustusvõrkudele tuleb esitada ehitusteatis.

10. Küte

Antud piirkonnas puuduvad kaugküttetrassid. Hoonete küte on lahendatud lokaalse küttesüsteemi baasil. On mõistlik kasutada segasüsteemi: nii ahjukütet koostöös maakütte või õhksoojuspumpadega ning päiksepaneeli elektritootmiseks. Võimalik maakütte spiraali paiknemine määratakse krundi ehitusprojekt staadiumis.

Konkreetne küttelehendus määratakse soojavarustuse projekteerimisel juhindudes küttesüsteemi energiatõhususest ning tehnilis-majanduslikust analüüsist.

Hoonete projekteerimisel lähtuda 08.07.2023 määrusest nr 63 „Hoonete energiatõhususe miinimumnõuded“.

11. Side

Et Kaido kinnistu lähipiirkonnas puuduvad sideoperaatorite liinirajatised, lahendatakse kinnistu sidevarustus GSM lairiba ühendusega (UMTS/3G/4G/5G). Sidevarustus lahendatakse vastavalt sideoperaatori ja elamu omaniku vahel sõlmitud lepingule. Et tulevikus, kui lähipiirkonnas tekkivad sideoperaatori linirajatised, tagada elamutes PON ühenduse kasutamine, ehitatakse kinnistus välja üheavaline Ø 100 sidekanalisatsioon Ø 50 majaühendustega kasutades KKS2 poolkaevusid.

Servituudivajadusega alad

Kõik planeeritud siderajatised vajavad servituutala 1 m ulatus siderajatise välisgabariidist kahele poole sideliini. Servituutalad kehtestatakse tulevase sideliini omaniku (tulevane sideoperaator) kasuks.

Nõuded ehitusprojektile sidevarustuse osas

Vastavalt Ehitusseadustiku § 12 nõuetele peab arendaja tellima sidevarustuse väljaehitamiseks ehitusprojekti (tööprojekt). Projekt kuulub kooskõlastamisele kõigi antud kommunikatsiooni paigaldamisega seotud kommunikatsioonide valdajatega. Siderajatisele tuleb taotleda eraldi ehitusluba.

13. Haljastus ja heakorrastus

Planeeritaval alal säilitatakse võimaluse korral elujõulised puud. Maha võib võtta vanad, kuivanud ja haiged puud ning puud, mis paiknevad hoonestuse, sissesõidutee ja parkla alal. Kõrghaljastus loodusliku metsana säilitatakse enamikel kruntidel 50 % ulatuses.

Piirded planeeritavale alale võib rajada osaliselt, tagamaks rohekoridoride kulgemise. Tagatakse avalik ligipääs kallasrajale.

Hoonete ümbrused korrastatakse, rajatakse kõvakattega sissesõidutee, jalakäijate alad ja platsid (tolmuvaba kate – sillutuskivi või kõvakate). Hoonete välisvalgustus on planeeritud peamiselt õuealale ning siseteele.

14. Keskkonnakaitse abinõud

Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeritaval alal ei ole looduskaitselisi piiranguid, siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine. Planeeritav tegevus alal keskkonna eritingimusi ei nõua.

Liigvee kraavide võrgustik säilitatakse ja korrastatakse vastavalt uuele kruntide jaotusele. Servituudide vajadus on kajastatud põhijoonisel. Lõplik liigvee ärajuhtimise võrgustiku lahendus ja servituudide vajadus antakse detailplaneeringu täislahenduses.

Olmejäätmed kogutakse sorteeritult pealt suletavatesse ja regulaarselt tühjendatavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu toimub jäätmeveo teenust pakkuva ettevõtte poolt, ettevõttega sõlmitud lepingu alusel.

14. Tuleohutuse abinõud

Tulenevalt Majandus- ja taristuministri 02.06.15 määrusest „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded“ on planeeritud hoone tulepüsivusklassiks arvestatud TP3. Planeeritud uue hoonestuse ja olemasolevate naaberhoonete vaheline kuja on enam kui 8m, mis vastab kehtivatele normidele.

Päästetööde läbiviimiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Tuletõrje veevarustus tuleb rajada vastavalt EVS 812-6:2012. Kustutusvesi saadakse tuletõrjehüdrantidest, milliste paigutus on kantud põhijoonisele. 2 veevõtukohta katavad kogu planeeritava ala tulekustutvee vajaduse kuni 200 m toimeradiusega. Tuletõrje veevarustus vt. 8.2.

15. Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Vastavalt Eesti standardile EVS 809-1:2002, kuritegevuse riske vähendatakse peamiselt ala korrashoiu ja turvalise keskkonna loomise teel ning alale ööpäevaringse kasutuse andmisega. Pimedate ja varjatud, vandalismi ning kuritegevust soodustavate alade kaotamise ning üldise ala korrastamise teel, mistõttu tuleb hoone ümbrus ja ala korrastada vahetult pärast ehitustööde lõppu. Lisaks on turvalisust võimalik tõsta turvateenust pakkuva firmaga valvelepingut sõlmides.

16. Servituutide vajadus

Planeeritava ala läbivad trassid ja tehnovõrgud. Kavandatud hoone liitumispunktid asuvad moodustavat kruntide piiri. Servituudid rajatakse kraavidele, mis kulgevad läbi kruntide. Servituutide täpsem vajadus plaani joonisel.

16.1 Servituudivajadusega alad elektrivarustusele

Planeeritud Elektrilevi kesk- ja madalpinge kaabelliinid vajavad servituutala äärmisest kaitsetorus kaablist kahele poole trassi 1 m ulatuses. Planeeritud komplektalajaam ning jaotus-liitumiskilbid vajavad servituutala 2 m ulatuses välisgabariidist. Servituutala kehtestatakse Elektilevi kasuks. Seoses 10 kV kaabelliini paigaldamisega Uuepõllu kinnistus olemasoleva MP kaabelliini servituutalase, tuleb servituutala laiendada, et oleks tagatud servituutala kaugus 1m kaitsetorus paigaldatud 10 kV kaabelliini välisgabariidist.

16.2 Servituudivajadusega alad väisvalgustusele

Planeeritud välisvalgustuse liinid vajavad servituutala 1 m ulatuses kahele poole kaitsetorus kaablit (arvestada tuleb 1 m ulatusega ka lõpumastist). Eeldusel, et välisvalgustuspaigaldis antakse üle Lääne-Harju vallale, kehtestatakse servituutala Lääne-Harju valla kasuks

16.3 Servituudivajadusega alad sidevarustusele

Kõik planeeritud siderajatised vajavad servituutala 1 m ulatus siderajatisise välisgabariidist kahele poole sideliini. Servituutalad kehtestatakse tulevase sideliini omaniku (tulevane sideoperaator) kasuks.

16.4 Servituudivajadus

Planeeritava puurkaevu hooldusala ulatus on 10m. Hooldusalal keelatud tegevuste loetelu on Veeseaduses §154.

Rajatavad ja rekonstrueeritavad kuivenduskraavid ei ole Veeseaduse §3 alusel veekogud ja neile ei rakendu veekogudele esitatavad veekaitsepiirangud.

Maaparandusseaduse tähenduses on maasihtotstarbega maa veerežiimi reguleerimine koos teiste kaasnevate meetmetega vajalik maa viljelusväärtuse suurendamiseks ja keskkonnakaitseks. Seega Maaparandusseadus elamumaale rajatavate kuivenduskraavide ja kollektorite kohta otseselt ei kehti. Et tegemist on ikkagi maade kuivendamisega, siis on kuivenduskraavide kavandamisel soovitatav lähtuda Maaparandusseaduse sobivatest ja asjakohastest nõuetest. Käesolev detailplaneering näeb ette kraavide hooldamiseks 3m laiuse servituudi kahele poole kraavi telgjoonest.

Veevarustuse ja tuletõrjeveevarustuse kaitsetsoon on 2m mõlemale poole toru telgjoonest ja tuletõrjeveemahutil ulatub 2m kaugusele ehitisest.

17. Detailplaneeringu elluviimise järjekord

1. Kehtestatud detailplaneeringu alusel moodustatakse uued katastriüksused.
2. Nõutud rajatiste väljaehitamise halduslepingu sõlmimine
3. Sõlmitakse liitumislepingud ja kitsenduslepingud.
4. Rajatakse teed ja ühendused tehnovõrkudega.

Koostas: arhitekt Rein Murula

Vastutav spetsialist: Volitatud arhitekt Rein Murula, tase 8

Vk-osa koostas: Anne Altpere Veevarustuse ja kanalisatsiooni volitatud insener, tase 8

Joonised

GP-1. Situatsiooniskeem

GP-2. Lähipiirkonna atraktorid

GP-3. Kontaktvöönd

GP-4. Tugiplaan

GP-5. Põhiplaan

GP-6. Lõige

GP-7; Illustratsioon

Linnaehituslik makett

Lisad

EV-01. 10 kV kaabelliin

EV-02. Kinnistusesised elektri- ja sidevõrgud