

Töö nr **23004771** | 22.05.2024

Ojakalda tee 9 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2024

Kaili Ojaperv | detailplaneerija/projektijuht

Thörn Properties OÜ | planeeringu koostamisest huvitatud isik

Lääne-Harju Vallavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja

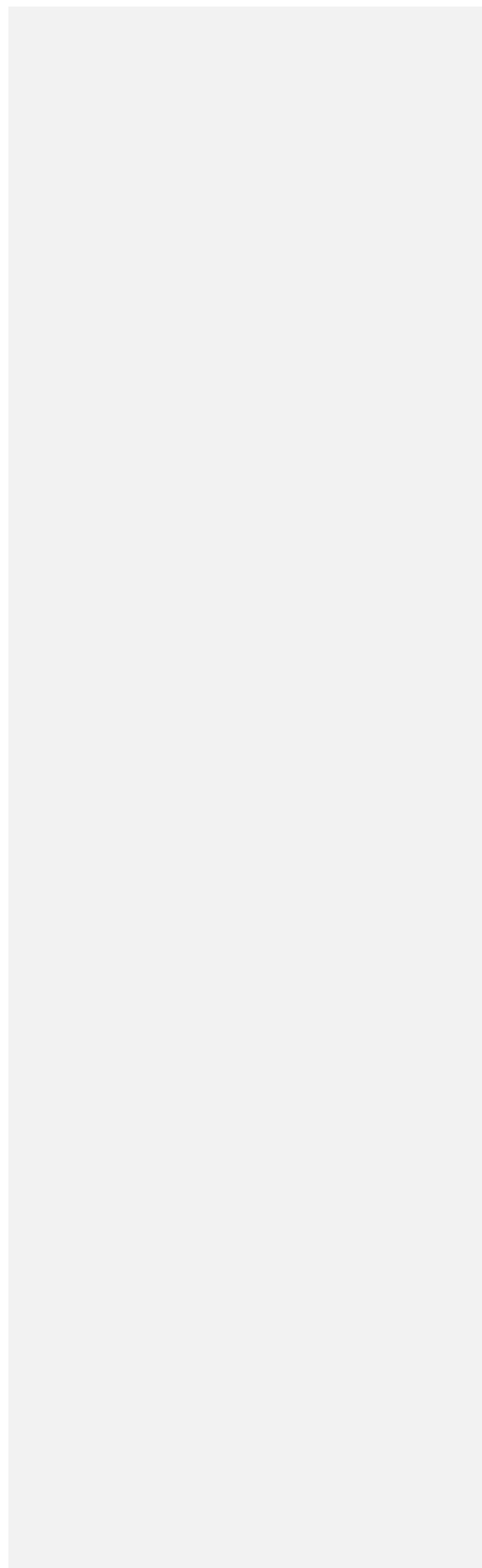


HENDRIKSON DGE

www.dge.ee

Sisukord

SELETUSKIRI.....	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS.....	6
2.1. Olemasolev olukord	6
2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	7
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	7
3. PLANEERINGULAHENDUS	9
3.1. Kruntide hoonestusala	9
3.2. Kruntide ehitusõigus	9
3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	9
3.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused.....	10
3.5. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine.....	10
3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad.....	11
3.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	11
3.6.2. Elektrivarustus.....	11
3.6.3. Soojusvarustus	12
3.6.4. Telekommunikatsioonivarustus.....	12
3.7. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	12
3.8. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	12
3.9. Keskkonnatingimuste seadmine	13
3.10. Servituudi seadmise vajadus	13
3.11. Planeeringu elluviimine.....	13
B – KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	15
C – JOONISED	16
(Joonised esitatud digitaalselt eraldi failidena)	
1.Situatsiooniskeem	M 1 : 10 000
2.Kontaktvööndi skeem	M 1 : 2 000
3.Tugiplaan	M 1 : 500
4.Põhijoonis tehnovõrkudega	M 1 : 500

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 12.03.2024 korraldus nr 155 „Detailplaneeringu algatamine“ Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Ojakalda tee 9 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu koostamiseks.

Planeeringu koostamise eesmärk on Ojakalda tee 9 kinnisasja (katastritunnus 29501:007:0566) jagamine kaheks elamumaa krundiks, määratleda loodavatel kruntidel hoonestusala, üldplaneeringu kohane ehitusõigus, lahendada kruntidele ligipääs jm asjakohased detailplaneeringu ülesanded.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases osas kasutatud:

- Keila valla üldplaneering, kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005;
- Lääne-Harju Vallavolikogu 15.06.2018 määrusega nr 11 vastu võetud *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri*;
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud Geodeesia24 OÜ poolt 11.09 - 03.10.2023 mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 8253-23). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Katastriüksuste andmed on saadud Maa-ametist seisuga 21.09.2023.

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

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus

2.1. Olemasolev olukord

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3 *Tugiplaan*.

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Ojakalda tee 9 katastriüksusel. Andmed planeeringualale jääva katastriüksuse kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuva katastriüksuse andmed

Adress	Katastritunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
Ojakalda tee 9	29502:007:0566	9 025 m ²	elamumaa 100 %

Ehitisregistri andmetel puudub Ojakalda tee 9 katastriüksusel hoonestus. Maa-ameti maainfo kaardirakenduse kohaselt paikneb maaüksusel hoone ehitisealuse pinnaga 57,7m² (andmed vastavalt Eesti topograafia andmekogule, Maa-amet 2024).

Planeeringualal on tegemist männi enamusega puistuga.

Juurdepääs Ojakalda tee 9 ja Ojakalda tee 7 (katastritunnus 29501:007:0567) kinnisasjadele on ühine ning kulgeb Ojakalda teelt (teeregistri nr 2952810). Ojakalda tee on ca 4 m laiune, freeskatttega ning kahesuunalise liiklusega.

Ojakalda tee 9 kinnisasi on varustatud elektriga, liitumiskilp asub kagu piiri ääres. Samuti on kinnisasjal olemas liitumispunktid veevargiga. Liitumispunktid on olemas Ojakalda tee 9 põhja ja lõuna piiri ääres. Muud tehnovõrgud alal puuduvad.

Maapind on planeeringuala ulatuses tasane. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 1,52 m kuni 1,93 m.

Kinnisasjal ei asu kaitstavaid loodusobjekte. Ojakalda tee 9 idapiiril kulgeb Lahepere oja (VEE1099100). Kinnisasjale ulatuvad lisaks Läänemerest tulenevad kitsendused.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Lahepere oja kalda veekaitsevöönd 10 m (veeseadus § 118);
- Lahepere oja kalda ehituskeeluvöönd 50 m (kehtiv Keila valla üldplaneering);
- Lahepere oja kalda piiranguvöönd 50 m (looduskaitseadus (LKS) § 37);
- Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m. Rannal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ulatub ehituskeeluvöönd ranna piiranguvööndi piirini. Ojakalda tee 9 kinnisasjal on Maa-ameti kõlvikute kaardi kohaselt peaaegu täies ulatuses tegemist metsamaa kõlvikuga ja seega ulatub seal ehituskeeluvöönd mere ranna piiranguvööndi piirini (LKS § 38 lg 2). Ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele (LKS § 38 lg4 p1¹) ehk planeeringualal rakendub sellest tulenevalt erand (vt lisaks pt 2.2).

Planeeritaval alal on Lääne-Harju Vallavalitsuse 29.06.2021 otsusega nr 57 tunnistatud kehtetuks Kloogaranna küla Lahepere maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 21.06.2002 otsusega nr 276/0602).

2.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Planeeringuala situatsioon on kujutatud joonisel nr 1 *Situatsiooniskeem*. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on esitatud planeeringu joonisel nr 2 *Kontaktvööndi skeem*.

Kloogaranna küla asub Lahepere lahe ääres ning on aktiivses arendamisjärgus olev väikeelamutega piirkond. Tegemist on tiheasustusalaga, kus paiknevad kaasaegse arhitektuuriga hooned. Piirkonnas on nii ühe- kui kahekorruselised hooned, krundil asub 1-3 abihoonet. Kloogaranna külas moodustunud kruntide struktuur on erinev. Merega piirnevad krundid on suuremad (ca 6000 – 9000 m²) ning pikliku kujuga. Piirkonna keskosal asuvad krundid on väiksemad (ca 3000 -5000 m²). Põhi- ning abihooned paiknevad valdavalt krundi sügavuses. Selget ehitusjoont ei ole piirkonnas välja kujunenud.

Hooned on valdavalt viilkatustega, on ka ühepoolse viilkatusega hooneid. Olemasolevate katastriüksuste paiknemine on kaootilise struktuuriga. Elamumaa maaüksused on rohke kõrghaljastusega (domineerivad harilikud männid), mis annab kogu piirkonnale iseloomuliku ilme. Elamumaad on piiratud peamiselt läbipaistvate puitaedadega ning kõrgusega kuni 1,5 m.

Piirkonnas on hea ühendus Tallinnaga tänu riigitee nr 8 Tallinn-Paldiski teele, lisaks on lähipiirkonnas (ca 800 m kaugusel) raudtee peatus Kloogaranna ning bussipeatus (ca 900 m kaugusel). Läheduses on populaarne Kloogaranna liivarand, mis meelitab kohale ka kaugemalt tulijaid.

Suurele osale Kloogaranna külast ulatub Läänemerest tulenev piirang ehitustegevusele (ranna ehituskeeluvöönd), kus on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud LKS §38 lg 4 kuni 6 toodud erisuste korral. Ehituskeeld ei laiene tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Planeeringualaga piirnevad Ojakalda tee 11 (katastritunnus 43101:001:0193) ja Ojakalda tee 11a (katastritunnus 43101:001:0194) katastriüksuste olevad hooned paiknevad planeeringualast mere pool (st, et planeeritavad hooned paiknevad väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas). Õiguslikult püsitatud hooned (Ojakalda tee 11, abihoone, ehitisregistri kood 120550683; Ojakalda tee 11a, üksikelamu, ehitisregistri kood 120550678) asuvad tavalisest merepiirist ca 100 m kaugusel.

Kuna planeeritav ala paikneb tiheasustusalal, piirkonnas on välja kujunenud ehitusjoon, mis tähendab, et planeeritava ehitise lähiümbruses ja mõlemal pool vahetult külgnevatel kinnisasjadel või sellest mere pool asuvad olemasolevad õiguslikel alustel püstitatud ehitised on kõik põhikaardile kantud veekogu piirist sarnasel kaugusel ja ehitamine on ette nähtud maismaa suunas, siis vastavalt LKS §38 lg4 p1¹ rakendub erand.

2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

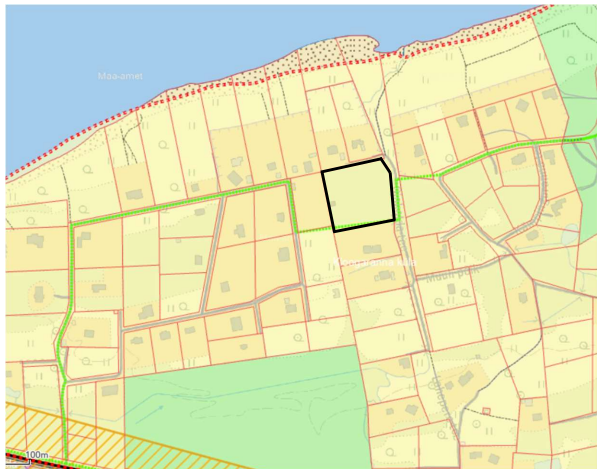
Kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alale. Tegemist on tiheasustusalaga, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.



Skeem 1. Väljavõte kehtivast Keila valla üldplaneeringu tiheasustusalade tsoneerimise joonisest. Planeeringuala on markeeritud musta kontuuriga.

— + — RANNA JA KALDA PIIRANGUVÕÖND
 — RANNA JA KALDA EHTUSKEELUVÕÖNDI PIIR
 Keila jõgi 100
 VOOLUVEEKOGU (100m - piiranguvöönd meetrites)

Hetkel on koostamisel Lääne-Harju valla uus üldplaneering. Koostamisel oleva üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala elamu maa-ala juhtotstarbega alale ja asub tiheasustusalal. Ojakalda tee 9 katastriüksuse lõunapiiri äärde on kavandatud jalgtee.



Skeem 2. Väljavõte koostamisel olevast Lääne-Harju valla üldplaneeringu. Planeeringuala on markeeritud musta kontuuriga.

Detailplaneering on kehtiva ja koostamisel oleva üldplaneeringu kohane.

3. Planeeringulahendus

Detailplaneeringu lahendus põhineb eesmärgil jagada Ojakalda tee 9 kinnisasi kaheks krundiks, kruntide maakasutuse sihtotstarbe määramine ning ehitusõiguse määramine moodustatud elamumaa kruntidele. Planeeringulahenduse kujunemisel on arvestatud kehtiva Keila valla üldplaneeringu ja koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringuga. Üldplaneeringu järgi on planeeringuala maakasutuse juhtfunktsioon väikeelamumaa.

Planeeringuala kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud üldplaneeringuga määratud juhtotstarbest, Lahepere ojast tingitud kitsendustest, piirkonnas väljakujunenud krundistruktuurist ja piirkonda sobilike kaasaegse üksikelamu ehitust võimaldavast ehitusõigusest. Planeeringus on moodustatud kaks elamumaa krunti. Elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigus põhihoone ja abihoonete ehitamiseks.

Kruntide moodustamise kohta annab ülevaate joonis nr 4 *Põhijoonis tehnovõrkudega*.

3.1. Kruntide hoonestusala

Planeeringuga on määratud hoonestusala, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse. Planeeritud hoonestusala ulatuses on lubatud ka maa-alune hoonestamine (keldrikorrus). Väljapoole hoonestusala võib rajada tehnovõrke ja -rajatisi. Hoonestusala määramisel on arvestatud piisava vahemaaga olemasolevast hoonestusest, et tagada tuleohutuskaja. Hoonestusalad on piisavalt suured, et ehitusprojektis määrata sobivaim hoonete asukoht ning abihoonete paiknemine krundil.

Hoonestusala on seotud krundi piiridega, paiknedes üldjuhul 4 m kaugusel, Ojakalda tee suunalt piirneb hoonestusala Lahepere oja ehituskeeluvööndiga. Hoonestusala on kujutatud joonisel nr 4 *Põhijoonis tehnovõrkudega*.

Olemasolev abihoone krundil pos 1 puudub ehitisregistris ning paikneb naaberkinnisasjal (Aduvahi vkt 15, (katastritunnus 29501:007:0347) olevast abihoonest ca 4 m kaugusel. Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab hoonetevaheline kaja olema vähemalt 8 m. Olemasoleva abihoone likvideeritakse või teisaldatakse planeeritud hoonestusalal sobivasse asukohta.

3.2. Kruntide ehitusõigus

Kruntide ehitusõigus on esitatud tabelina joonisel nr 4 *Põhijoonis tehnovõrkudega*.

Planeeritud üksikelamu maa kruntidele on lubatud püstitada 1 põhihoone ning 3 abihoonet. Ehitusõigusega lubatud hoonestus on lubatud püstitada hoonestusala piirides. Hoonete täpsem lahendus tuleb koostada eraldi projektiga. Planeeringu joonisel *Põhijoonisel tehnovõrkudega* on näidatud hoonete asukoha illustreeriv lahendus, mis võib projekteerimise käigus ümber paigutada.

Ehitusõiguses toodud hoonetele lisaks on krundil pos 1 ja pos 2 lubatud vastavalt ehitusseadustikule (ehitusseadustiku Lisa 1) ilma ehitusloata püstitada ehitisealuse pinnaga 0-20 m² ja kuni 5 m kõrgeid hooneid (arvu ei määrata, nt kasvahoone, paviljon, aiamaja vmt). Võimalike hoonete kavandamisel peab arvestama, et lahendus moodustaks arhitektuurse ja ruumilise terviku ning need on lubatud kavandada ainult planeeritud hoonestusalale. Vajalik on ehitusteatise taotluse esitamine kohalikule omavalitsusele.

3.3. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs kruntidele toimub Ojakalda teelt. Krundile pos 2 säilib Ojakalda tee 7 (katastritunnus 29501:007:0567) kinnisasjaga ühine juurdepääsutee Ojakalda teelt, mis on ühtlasi päästesõidukite ümberpööramisala. Krundile pos 1 on kavandatud juurdepääsutee Ojakalda teelt, üle Lahepere oja

on planeeritud truup. Truubi läbilaskevõime ei tohi olla suurem ega väiksem kui planeeritud truubile eelnev ja järgnev truup. Projekti käigus tuleb lahendada kaldakindlustus. Juurdepääsutee projekt koos projekteeritud truubiga tuleb kooskõlastada täiendavalt MTÜ-ga Lahepere Taristu.

Parkimine on ette nähtud lahendada krundisiselt. Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad, asub planeeringuala väike-elamute alal, kus tuleb krundisiselt tagada parkimiskoht vähemalt kolmele sõiduautole. Sõiduautode parkimiskohtade paiknemine krundil tuleb täpsustada hoone projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele.

Kooskõlas koostatava Lääne-Harju üldplaneeringuga, on detailplaneeringuga ette nähtud jalgteede rajamine krundi pos 2 lõunapiirile, mis on vajalik piirkonna elanikele liikumiseks otsemaid teed pidi bussi- ja raudtee peatustesse. Planeeringuga on tagatud ca 2 m laiune ala, mis on kavandatud avalikult kasutatava jalgteede rajamiseks. Jalgteed võivad katta multši, graniitsõelmetega või lehitakse muu sobiv lahendus, et tähistada tee kulgemine. Tee rajamise ja hooldamisega seotud kulude kandjaks on kohalik omavalitsus.

3.4. Ehitiste arhitektuurilised ja kujunduslikud ning ehituslikud tingimused

Olulisemad arhitektuurinõuded on määratud eesmärgil ehitada piirkonda sobilikud hooned. Kruntidele ehitatavad põhihooned ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku.

Välisviimistlusmaterjalidena on soovitatav kasutada puitu, kivi ja krohvitud pindasid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale nagu plastikut jms ning kirkaid värvitoone.

Hoonete katusekattematerjal lähtub piirkonnas väljakujunenud arhitektuursest stiilist, kattena on soovitatav kasutada valtsplekki, kivi, erinevaid rullmaterjale. Hoonete lubatavaks katusekaldeks hoone põhimahu osas on 0-45°. Põhihoone suurim lubatud kõrgus on kuni 9 m, maksimaalne lubatud korruselisus on kaks korrust. Abihoone(d) peab/peavad sobituma põhihoonega, abihoonete lubatav suurim kõrgus on kuni 6 meetrit.

Kruntidele on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgused piirdeaiaid. Piirdeaed peab sobituma hoonete arhitektuurse stiiliga ja kogu piirkonnaga. Piirded peavad olema läbipaistvad. Keelatud on läbipaistmatud massiivpiirded. Krundi pos 2 lõunapiirile piirdeaia rajamisel tuleb arvestada koostatava Lääne-Harju üldplaneeringu kohase jalgteega. Sellest tulenevalt tuleb piirdeaed rajada vähemalt 1 m kaugusele krundi pos 2 lõuna piirist.

Hoonete projekteerimisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ tooduga.

3.5. Haljastus ja heakord ning vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõju tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müratasemete suurenemist.

Planeeritud maa-alal on teostatud osaliselt metsaraie. Oluline on säilitada maksimaalselt olemasolevad puud ning taimestik, mis on antud elukeskkonna väärtus. Puude säilitamisel lähtuda nende grupeerimisest. Rühmas paiknevad metsapuud kaitsevad üksteist tuulte ja kõrvetava päikese eest.

Elamumaa kruntide haljastuse rajamiseks tuleb ehitusprojektis koostada väliruumi lahendus. Puude- ja põõsaste valikul lähtuda piirkonna looduslikest eeldustest ning sobilikest liikidest. Väliruumi kujundamisel eelistada vabakujulist lahendust ning liikide valikul kodumaiseid liike arvestusega, et erinevatel linnuliikidel oleks võimalik alal pesitseda ning toituda. Lubatud ei ole

Kommenteerinud [LV1]: Liitsin laused kokku

elupuuhekkide istutamine krundi piiridele. Kuna tegemist on metsaalaga, on soovitatav vältida ridaistutusi ning vormi põetud puid ja põõsaid.

Planeeritud krundi vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Planeeringus ei ole ulatuslikke pinnasetõid ette nähtud. Olemasolevat maapinda ei tohi tõsta kõrgemale hoonestatud naabermaaüksuste maapinnast.

Lahepere oja võib liigvee ärajuhtimise parandamiseks puhastada, vältides seejuures oja õgvendamist.

Ehitustööde läbiviimisel on piirkonna mürataseme suurenemine tõenäoline, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra. Ehitusaegne müra võib olla kohati häiriv, kui tehakse mürarikkaid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ toodud norme. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal.

3.6. Tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad

3.6.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala ei jää ühisvee- ja -kanaliseerimiskavale, mistõttu on planeeringuala veevarustus lahendatud lokaalselt olemasoleva puurkaev-pumpla PRK0026379 baasil Lahepere tee 8a (katastritunnus 43101:001:2379) kinnisasjal. Puurkaevust kulgeb veetrass Ojakalda tee. Ojakalda tee 9 kinnisasjal on olemas liitumispunkt nii maaüksuse põhja kui ka lõuna osas, mis tagab veevarustuse moodustavatele kruntidele. Põhjaosas kulgeb veetrass osaliselt Ojakalda tee 11a (katastritunnus 43101:001:0194) kinnisasjal. Ühepereelamu arvestuslik tarbitava vee kogus on ca 0,48 m³/d. Arvestatud on, et hoones elab kuni 4 inimest ning ühe inimese veetarve on 120 l/ööpäevas. Puurkaevu ning olemasolevaid veetrasse haldab MTÜ Lahepere Taristu.

Planeeringuala reovesi on lahendatud lokaalsete mahutite baasil. Hinnanguline reovee hulk on ca 14 m³/kuus. Krundile on planeeritud üks mahuti minimaalse suurusega 10 m³. Kogumismahuti illustreeriv asukoht on märgitud joonisele, täpne asukoht määratakse hoonete projektide koostamise käigus. Reoveemahutite tühjendamiseks tuleb sõlmida vastav leping Lääne-Harju vallas nimetatud teenust pakkuva ettevõttega.

Planeeringualal tekkivate sademevee ärajuhtimiseks kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi: sadeveed immutada krundil, katustelt tulev sademevesi koguda ja taaskasutada oma krundil. Parkimisalal kasutada vettlabilaskvaid pinnakattematerjale. Liigvee ära juhtimiseks võib rajada drenaaži ning suunata kuivendusveed Lahepere oja.

Tagatud peab olema kruntide sademevee mittevalgumine naaberkruntidele ja -maaüksustele.

3.6.2. Elektrivarustus

Planeeritud ala varustamine elektrienergiaga nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 470014. Detailplaneeringu ala toide on ette nähtud alajaama Lahepere-2: (Tabasalu) baasil. Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri F1 liitumiskilbist 7518LK on ette nähtud krundi pos 1 jaoks eraldi 0,4 kV maakaabelliin, mis kulgeb üle krundi pos 2. Elektriakaablit ei ole lubatud planeerida piki sõiduteed.

Objekti elektrivarustuse tarbeks on pos 2 krundi keskossa planeeritud 0,4 kV liitumiskilp. Krundi pos 2 elektrivarustus on ette nähtud olemasolevast liitumiskilbist 7518LK pos 2 lõuna piiri lähedal. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul tuleb elektrenergia saamiseks esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ning tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

3.6.3. Soojusvarustus

Planeeritud üksikelanute soojavarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Lokaalsete lahendustena on lubatud kasutada soojuspuruauke, puidul põhinevat tahkekütet, taastuvenergia lahendusi (nt päikesepaneelid) või muid projekteerimise ajal võimalikke keskkonnasäästlikke lahendusi. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid küttaaineid nagu kivisüsi, brikett ja kütteõli.

Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

3.6.4. Telekommunikatsioonivarustus

Planeering ei kavanda planeeritud kruntidele sideühendust. Igal krundi omanikul on võimalik sõltumata võrguvaldajast liituda mobiilse internetiühendusega.

3.7. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, mille lisa 1 alusel on planeeritavad üksikelanud esimese kasutusviisiga hooned ning lisa 2 alusel on planeeritavate üksikelanute tuleohutusklassiks TP3.

Vastavalt ülalnimetatud määruse § 22 peab tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, vältima nii, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

Väliskustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul. Lähim olemasolev tuletõrje hüdrant asub Lahepere tee 8 (katastritunnus 43101:001:0841) kinnisasjal ning jääb ca 400 m kaugusele planeeringualast. Siseministri 18.02.2021 määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ja kord“ § 6 lg 5 kohaselt võib esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Tuletõrje veevõtukohani on tagatud päästesõidukite juurdepääs igal ajal. Krundi pos 2 sissesõidutee võimaldab päästetehnika ümberpöörämist, mis on ette nähtud juba Kloogaranna küla Lahepere maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Keila Vallavolikogu 21.06.2002 otsusega nr 276/0602).

3.8. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt elamupiirkonna planeerimise põhimõtteid.

Oluline on krundile juurdepääsu ja hoonete ümbruse hea valgustatus. Ala vaadeldavus tagab ühtlasi efektiivse naabrivalve. Vandalismiakte ja sissemurdmisriske vähendavad hoone uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Planeeritud krundid on lubatud ümbritseda piirdeaiaaga. Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi vandalismi.

Autode parkimine krundi sisemuses vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

3.9. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevuse ajal on vajalik olemasolevat taimestikku ja puid kaitsta. Ehitustegevuse ajal piiritleda ehitustööde ala, vajadusel ala tarastada. Olemasolevate säilitatavate puude ümber on soovitatav püstitada tugev tara. Tarastatud aladele ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale. Kui raske ehitustehnika mõõdub puu juurtest, tihendab see mulda ja taimede juurte kasv on pärsitud. Soovitatav on kasutada ehitustööde perioodil pinnase kaitsematte.

Planeeringualal tekkivate sademeveete ärajuhtimiseks kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi: sadeveed immutada krundil, katustelt tulev sademevesi koguda ja kasutada oma krundil, kasutada vettlabilaskvaid pinnakattematerjale, drenaažitorude kaudu juhtida sademevesi Lahepere oja.

Planeeritud kruntidele kavandatud reoveemahutite tühjendamiseks tuleb sõlmida vastav leping Lääne-Harju vallas nimetatud teenust pakkuva ettevõttega.

Olmejäätmete kogumine on lahendatud vastavalt jäätmeseadusele ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb kokku koguda sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine on korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

3.10. Servituudi seadmise vajadus

Planeeringualal on vajalik seada reaalservituut krundi pos 2 kasuks, et oleks tagatud sõidukitega juurdepääs üle Ojakalda tee 7 kinnisasja. Samuti on vajalik seada reaalservituut Ojakalda tee 7 kinnisasja kasuks, et oleks tagatud sõidukitega juurdepääs üle krundi pos 2.

Krundile pos 1 ja krundile pos 2 on vajalik seada isiklik kasutusõigus Elektrilevi OÜ kasuks elektrirajatiste ehitamiseks, omamiseks ja majandamiseks. Tehnovõrkudele määratakse servituudid nende kaitsevööndite ulatuses.

Piirkonnas on MTÜ Lahepere Taristu, mille eesmärgiks on tegevuspiirkonnas liikmete ühises kasutuses oleva taristu (teed, veetrass, pumbamaja jne) haldamine, hooldamine, täiendamine ja parandamine. Ühingu liikmeks võib olla nii füüsiline kui juriidiline isik, kes omab tegevuspiirkonnas kinnisasja. Ühingusse võetakse kirjaliku avalduse alusel. Hetkel ei ole veetrassi ning teede kasutusala kolmandatele isikutele nähtavad. Kui kruntide omanik soovib teha kasutusala ka kolmandatele isikutele nähtavaks, on võimalik seada notariaalsed isiklikud kasutusõigused vee ning teede kasutamiseks, hooldamiseks, majandamiseks jne ning teha need nähtavaks Maa-ameti piiratud asjaõiguste ruumiandmete infosüsteemis.

Krundi pos 2 lõuna piiri äärde ette nähtud jalgteel on kavandatud määrata avalikuks kasutamiseks lähtudes avalikust huvist ning eesmärgiga tagada liikumise võimalus igaühele. Avalikuks kasutamiseks määratud jalgteel kasutamiseks on vajalik seada reaalservituut.

3.11. Planeeringu elluviimine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojektide koostamisel ja maakorralduslike toimingute teostamisel. Planeeritud lahenduse elluviimisel (projektlahenduste koostamisel) tuleb välistada negatiivsed mõjud looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule. Planeeringu

elluviimisel tuleb tagada lahendused, mis ei põhjusta kolmandatele osapooltele kahjusid. Tekitatud kahjud hüvitab kinnisasja igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Ehitised peavad olema projekteeritud ja ehitatud hea ehitustava, energiatõhususe ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi ning vastama Eesti Vabariigis kehtivale seadusandlusele ja projekteerimismäärustele.

Planeeritud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnisasjade moodustamine, tehnovõrkude väljaehitamine koos liitumispunktidega koostöös tehnovõrgu valdajatega. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele. Üksikelumumaa kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

B – Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Jrk nr	Koostöö kuupäev ja number	Asutus/isik	Koostööd teinud isiku nimi ja ametinimi	Koostööd tõendava dokumendi asukoht	Koostöö tingimus / tulemus
1	11.04.2024, nr 201117617	Elektrilevi OÜ	Marge Kasenurm Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Digikonteineri kinnitusleht planeeringu lisade kaustas, digitaalsete materjalide hulgas	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
2	15.04.2024	MTÜ Lahepere Taristu	Holger Karema MTÜ Lahepere Taristu juhatuse liige	Digikonteineri kinnitusleht planeeringu lisade kaustas, digitaalsete materjalide hulgas	

C – Joonised