

Töö nr 240401

**Harju maakond, Lääne-Harju vald, Valkse küla
Valkse-Mihkli põld 2 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering**

PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Lääne-Harju Vallavalitsus

HUVITATUD ISIK:

Eraisik

PLANEERIJA:

Skeldar OÜ, registrikood 12831893
MTR reg. nr
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	7
5.5. Olemasolev tehnovarustus	7
5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond	7
5.7. Kehtivad piirangud	7
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. Ligipääs planeeringualale	9
6.6.3. Liiklusmüra	9
6.6.4. Parkimine	10
6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	10
6.8. Tuleohutusnõuded	11
6.9. Jäätmete prognoos ja käitlemine	11
6.10. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	11
6.11. Servituutide seadmise vajadus	12
7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon	12
7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine	12
7.3. Elektrivarustus	12
7.4. Sidevarustus	13
7.5. Soojarvarustus	13
8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	13
8.1. Eessõna	13
8.2. Kavandatava tegevusega kaasnev oht	13
8.3. Müra ja vibratsioon	13
8.4. Põhjavee kaitse	13
8.5. Radooniriski vähendamise võimalused	13
8.6. Võimaliku keskkonnamõju hindamine	14
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	14

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M 1:~
AS-02	Tugiplaan	M 1:1000
AS-03	Lähiala kontaktvööndi analüüs	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude plaan	M 1:1000

III LISAD

Teostatud uuringud:

- topo-geodeetilise alusplaani koostas Hades Geodeesia OÜ, 09.2023, töö nr 3639;

I SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringuga planeeritakse Lääne-Harju vallas, Valkse külas, Valkse-Mihkli põld 2 katastriüksusele uus ridaelamute ala, koos teede ja muude vajaminevate rajatistega. Planeeringuala suurus on ca 7,7 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; Keila-Paldiski 330/110 kV trassikoridori detailplaneering;
- 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 projekteerimisnormid.

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

3.1. Planeeringu eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on luua kehtiva Keila valla üldplaneeringuga ettenähtud elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalale uus ridaelamute piirkond. Planeeringuga moodustatakse krundid, määratletakse hoonestusalad, ehitusõigused jm vajaminevad detailplaneeringu ülesanded. Planeeringu mahus on lahendatud ka liikluskorraldus arvestades koostamisel olevas üldplaneeringus ettenähtud tiheasustusala laienemise võimalusega ning ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooniga liitumine.

Planeeringulahenduse koostamisel on arvestatud maaomanike soovidega, naaberaladel kehtestatud ja lähiümbruses paikneva ja planeeritud hoonestusega.

3.2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs

Planeeritav ala paikneb Lääne-Harju vallas, Valkse külas, seda läbivast Tallinn-Paldiski maanteest põhjapoolsel alal.

Planeeringualast ida suunas, planeeringuala ja Tõmmiku tee vahelisel alal paikneb Valkse-Mihkli 1 maaüksuse detailplaneeringu ala, kuhu on ette nähtud äri- ja tööstusala arendus. Valkse-Mihkli 1 detailplaneeringut ei ole ellu viidud, taristust on osaliselt valmis ehitatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooniühendus planeeringuala piirini. Planeeringuala teed, sh Tõmmiku teelt algav Tallinn-Paldiski maantee paralleelne perspektiivne kogujatee, on välja arendamata.

Planeeringualast läände jäävad hoonestamata maatulundusmaa üksused ning üks talukompleks. Umbes 380 meetri kaugusel asub menetluses olev üldplaneeringut muutev Ehvardi detailplaneeringu ala, millega soovitakse planeerida piirkonda uus väikeelamutega (nii rda-, paaris, kui üksikelamud) elurajoon.

Valkse-Mihkli 2 maaüksuse põhjapoolne osa jääb Keila-Paldiski 330/110 kV elektriliini trassikoridori detailplaneeringu alale.

Planeeringualast lõunas, teisel pool Tallinn-Paldiski maanteed asuvad mitmed väikeelamutega elamualasid ettenägevad detailplaneeringute alad. Nimetatud planeeringud on hetkel aktiivses arendusfaasis.

Planeeringualale lähimad kaubandus- ja teenindusasutused asuvad Keila linnas. Omavalitsuse lähim sotsiaalne taristu paikneb Karjakülas, Keila-Joal ja kloogal. 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:

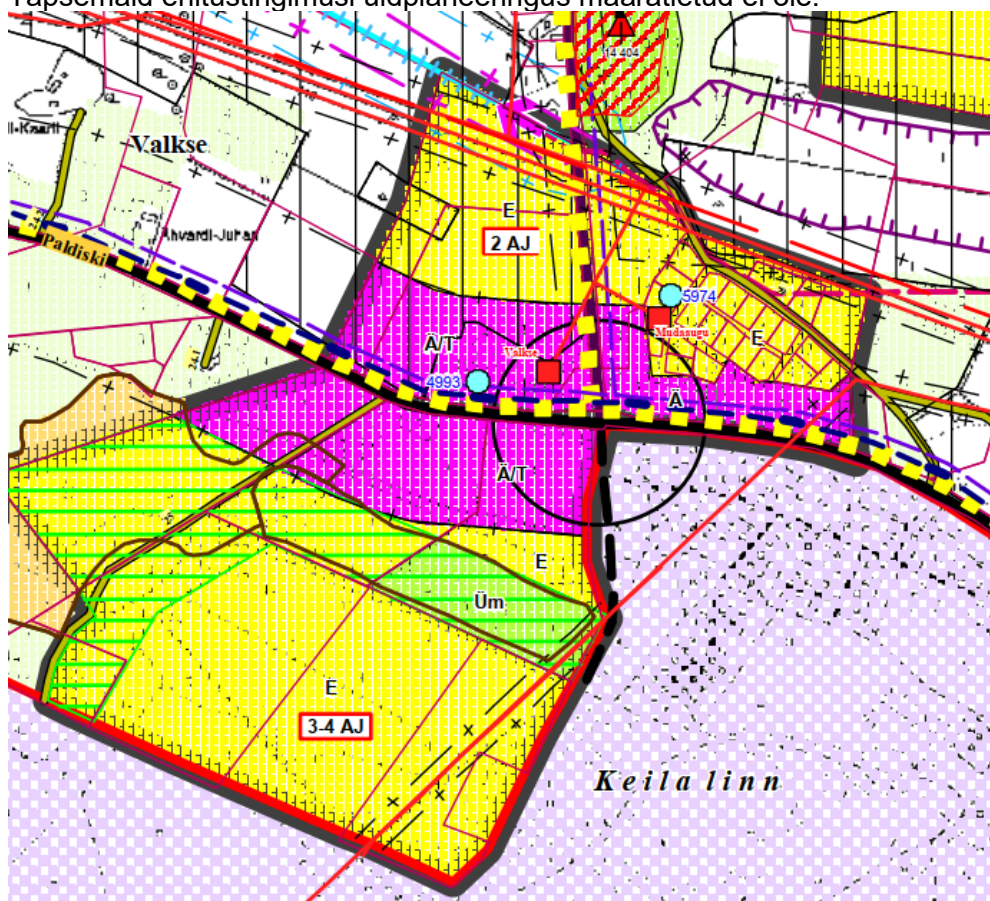
- viia ellu kehtiva üldplaneeringu lahendus;
- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine, planeeringuga planeeritud elamumaa kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust;
- kavandada planeeringualale hooned, mis sobituvad ehituslikult ning arhitektuurselt 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 tiheasustusalal, üldplaneeringu joonise 2A kohaselt on juhtfunktsioonideks väikeelamumaa ja Tallinn-Paldiski maantee äärne osa ärimaa. Täpsemad ehitustingimusi üldplaneeringus määratletud ei ole.



Joonis 1 Väljavõte Keila valla üldplaneeringu joonisest 2A

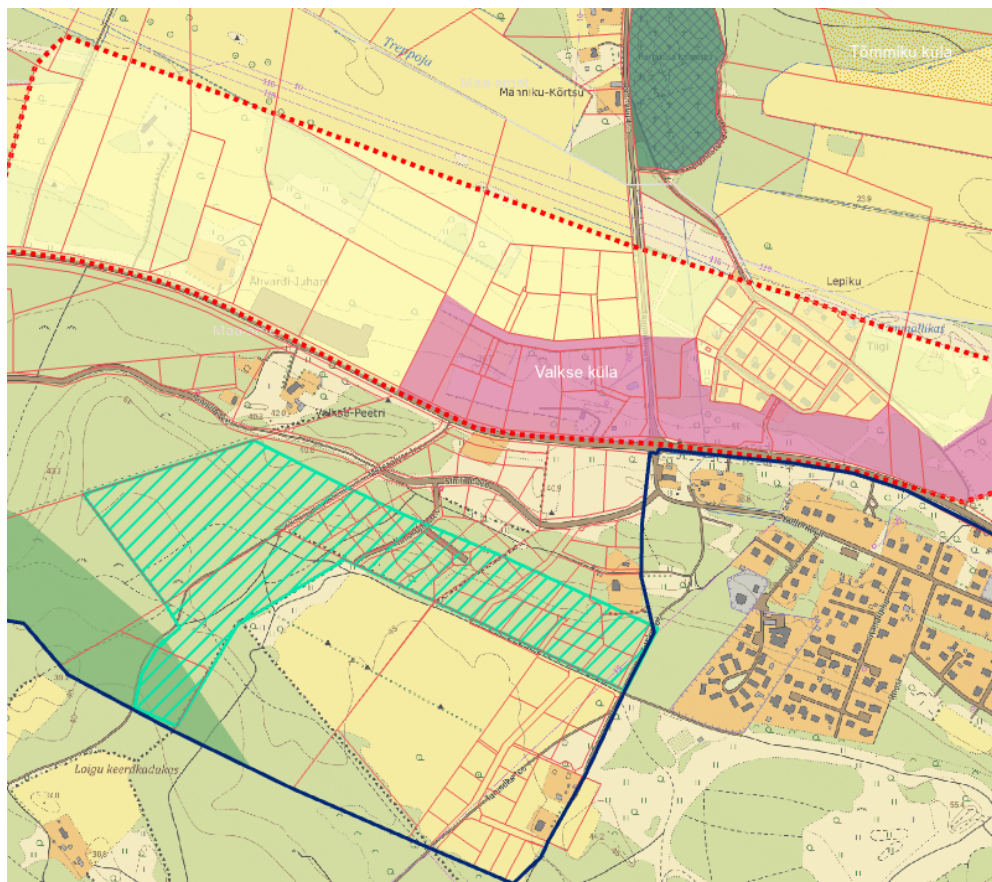
4.2. Vastavus Lääne-Harju valla koostamisel olevale üldplaneeringule

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. Väljavõte Lääne-Harju valla üldplaneeringu kaardist

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

5.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas, Valkse külas. Planeeringuala suurus on ca 7,7 ha. Planeeringuala paikneb Valkse küla keskosas, Tallinn-Paldiski maantee ja Tõmmiku tee ristmiku vahetus läheduses. Planeeringuala ja tema kontaktvöönd koosneb mittemajandatavast loopealsest, kohati on piirnevatel maaüksustel tehtud suuremaid pinnaseteid.

5.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

- katastriüksuse lähiaadress: Valkse-Mihkli põld 2
- katastriüksuse tunnus: 29501:007:0091;
- maakasutuse sihtotstarve: maatulundusmaa 100%;
- katastriüksuse pindala: 77727.0 m²

Planeeringuala ei ole hoonestatud.

5.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb Valkse-Peetri rohumaa 2 (katastritunnus 29501:007:0377), Kesanurme (katastritunnus 43101:001:1678), Kesalille (katastritunnus 43101:001:1679), Männikukõrtsi rohumaa 1 (katastritunnus 29501:007:1346) maatulundusmaa; Arvedi tee 4 (katastritunnus 43101:001:0554), Arvedi tee 3 (katastritunnus 43101:001:0559), Arnoldi tee 4 (katastritunnus 43101:001:0547), Arnoldi tee 3 (katastritunnus 43101:001:0551), Arnoldi tee 1 (katastritunnus 43101:001:0564), Mihkli tee 2 (katastritunnus 43101:001:0553), Mihkli tee 4 (katastritunnus

43101:001:0563) äri- ja tootmismaa ning 11195 Keila - Keila-Joa tee (katastritunnus 29501:007:0482), Leesika tee (katastritunnus 43101:001:0558), 8 Tallinn-Paldiski tee (katastritunnus 29501:007:0657) transpordimaa sihtotstarbega hoonestamata katastriüksustega.

5.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeringuala piirneb Keila - Keila-Joa teega (11195) ja Tallinna-Paldiski teega (8). Mahasõite nimetatud teedelt planeeringuala piires ei ole. Külgnevale Valkse-Mihkli 1 detailplaneeringu alale on ette nähtud nn kogujatee (Leesika tee), mis on ka peamiseks juurdepääsuteeks käesolevale planeeringule. Moodustatud on Valkse-Mihkli 1 detailplaneeringuga ettenähtud transpordimaa katastriüksus, aga teed ega mahasõitu Tõmmiku teelt rajatud ei ole.

5.5. Olemasolev tehnovarustus

Rajatised puuduvad

5.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringualal kasvab kõrghaljastus väga hajutatult.

5.7. Kehtivad piirangud

- Maaparandushoiu-ala;
- Kalda kaitsevöönd (eesvool)
- Eesvoolu kaitsevöönd;
- Treppoja veekaitse-, ehituskeelu- ja piiranguvöönd;
- Kallasrada (Treppoja);
- Avalikult kasutatavate teede kaitsevööndid;
- Elektripaigaldiste kaitsevööndid;
- Sideehitise kaitsevöönd

6. PLANEERINGULAHENDUS

6.1. Üldine lahendus

Planeeringu põhimõtteline lahendus tuleneb tellija soovist, üldplaneeringust, planeeringuala geomeetriast ja külgnevate alade planeeringute lahendustest.

Planeeringuala põhjaosas asuva planeeritava 330kV elektriliini ala on käesoleva detailplaneeringuga jäetud üheks terviklikuks maaüksuseks, kuhu ehitisi planeeritud ei ole. Planeeringuala keskosas on ette nähtud elamurajoon ridaelamutega. Planeeringuala lõunaosas, Tallinn-Paldiski maantee äärde kõrgema mürafooniga alale, on ette nähtud ärimaa krunt, mille hoonestusala asub väljaspool teekaitsevööndit ning mille kaugus ridaelamute poolsest piirist on 10 meetrit, mis moodustab piisava puhvertsooni.

Peamine ligipääsutee planeeringualale on ette nähtud Valkse-Mihkli 1 detailplaneeringuga ette nähtud Leesika tee kaudu.

Suhteliselt pikk ja kitsas elamuala on tänava alaga jagatud kaheks, hoonestus on paigutatud teega paralleelselt.

6.2. Maakasutus ja hoonestusalad

Valkse-Mihkli põld 2 on planeeringuga jagatud 14 krundiks, sh 1 ärimaa, 8 ridaelamute maa, 3 transpordimaa ja 2 üldmaa krunti. Ridaelamute kruntide suurused on vahemikus 2130 – 4092 m². Kahe elamukrundi väiksem suurus on põhjustatud planeeringuala läbiva eesvoolu kraavi asukohast. Mõlema väiksema krundi (pos 3 ja 8) summaarne suurus koos külgneva krundiga (vastavalt pos 4 ja 7) on vähemalt 6000 m², aga nii võrdsete suurstega kruntide, kui ka kahe krundi asemel ühe krundi moodustamise korral tekiks kahe hoonestusalaga krunt, mis ei ole otstarbekas ja muudaks ehitusõiguse määratlemise põhjendamatult keeruliseks.

Ridaelamute hoonestusalade suurused on piisavad tänapäevastele nõuetele vastavate lahenduste projekteerimiseks. Hoonete mahud on planeeritud paralleelseks teega, kohustuslikku ehitusjoont määratletud ei ole.

Kruntide tagakülgedele on ridaelamute sektsioonidele eraldatud õuealadele ligipääsuks ette nähtud ühiskasutuses olev teenindusmaa.

6.3. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt.

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

Tabel 1. Krundi ehitusõigus.

Pos nr	Krundi planeeritud suurus, m ²	Katastriüksuse Sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	Krundi kasutamise sihtotstarbed	Krundi suurim ehitisealune pind, m ² (ei sisalda abihooneid)	Hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	Maksimaalne ridaelamu sektsioonide arv	Hoonete suurim korruselisus (põhihoone/abihoone)	Hoonete maksimaalne Kõrgus maapinnast (põhihoone/abihoone)	Parkimiskohtade arv (norm/kavandata)
01	6026	Ä 100	Ä 100	1500	5	-	3	18/18	10/10
02	3265	E100	ER100	900	1/18	9	2/1	10/4	18/18
03	2072	E100	ER100	500	1/10	5	2/1	10/4	10/10
04	4012	E100	ER100	1000	1/20	10	2/1	10/4	20/20
05	2528	E100	ER100	700	1/14	7	2/1	10/4	14/14
06	3894	E100	ER100	700	1/14	7	2/1	10/4	14/14
07	3169	E100	ER100	900	1/18	9	2/1	10/4	18/18
08	2599	E100	ER100	700	1/14	7	2/1	10/4	14/14
09	2705	E100	ER100	800	1/16	8	2/1	10/4	16/16
10	5348	L100	LT100	-	-	-	-	-	-
11	1550	L100	LT100	-	-	-	-	-	-
12	1235	L100	LT100	-	-	-	-	-	-
13	37531	Ü100	Üm100	-	-	-	-	-	-
14	1793	Ü100	Üm100	-	-	-	-	-	-
Σ	77727					62			134/134

Iga planeeritud sektsiooni õuealale on lubatud püstitada kuni kaks alla 20 m² ehitisealuse pinnaga abihoonet. Abihoonete alust pinda ei arvestata krundi ehitisealuse 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%. Tänavapoolsed piirded ja väravad lahendada tervel arendusalal samalaadsetena.

Sektsoonidevahelised piirete lahendused määrata eelprojekti mahus, soovitavalt ühesugune lahendus terve arendusala ulatuses. Ridaelamu sektsioonide vahele võib kavanda kuni 1,7 m kõrguse piirdeaia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele. Täpsed piirete ja haljastuse rajamise põhimõtted antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

6.6. Teed ning liiklus- ja parkimiskorraldus

6.6.1. Liikluskorraldus

Planeeringuala kruntidele on ligipääsuks ette nähtud kõvakattega teed, mis asuvad kruntidel pos 10, pos 11 ja pos 12. Nimetatud teed on ette nähtud avaliku kasutusega.

Planeeringualaga külgnevate riigiteede kaitsevöönditesse hoonete ehitamist ette nähtud ei ole.

6.6.2. Ligipääs planeeringualale

Ligipääs planeeringualale on ette nähtud Valkse-Mihkli 1 detailplaneeringuga kavandatud Leesika tee kaudu. Leesika tee on käesoleva planeeringu kohaselt kavandatud planeeringuala läbivana, tagamaks perspektiivse arengu korral piirkondliku kogujatee rajamise võimalust. Leesika tee projekt tuleb koostada koostöös Valkse-Mihkli 1 maaüksuse detailplaneeringu arendusega.

Planeeringualale kavandatakse kokku 62 elamuühikut ja üks ärimaa üksus, millest tulenevalt võib liikluskoormus tõusta ligikaudu 134 auto võrra (arvestades 2 autot elamuühiku kohta).

Peamiseks ligipääsuteeks planeeritavale elamualale on kavandatud Valkse-Mihkli I detailplaneeringualale planeeritud Leesika tee. Planeeringuala geomeetriast tulenevalt on piki planeeringuala kavandatud ridaelamutele ligipääsemiseks tee, mis saab alguse Keila – Keila-Joa tee (11195) planeeritud lihtristmikust ning ristub kavandatud Leesika teega. Kõrvalmaantee 11195 keskmine ööpäevane liiklussagedus on 965 autot/ööpäevas, liiklusrežiim 90 km/h. Juurdepääsutee ristumisel kõrvalmaantee Keila – Keila-Joa teega (11195) tuleb tagada nähtavus vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“. Planeeringu põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurk, mille parameetrid on arvestatud terve planeeringuala liikluskoormuse alusel (PN1 = 150 m; LN1 = 230 m; LN2 = 15 m). Nähtavuskolmnurk on ala kus ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust - ei tohi rajada piirdeid, istutada puid-põõsaid ning paigaldada muid teehooldust takistavaid elemente. Ristmiku ehitamiseks peab taotlema Transpordiametilt projekteerimistingimused ning koostama nendele vastavalt projekti.

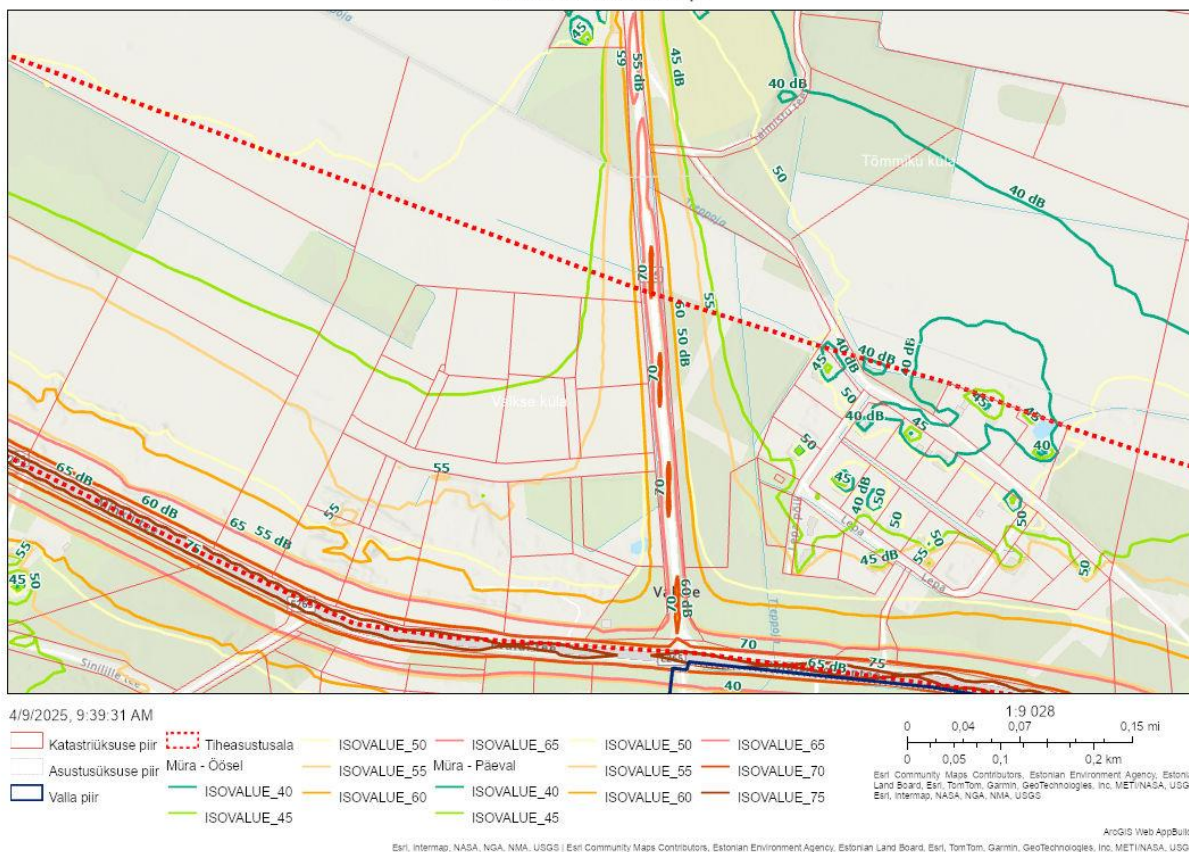
Kuna detailplaneeringu realiseerimise ajaline perspektiiv on planeeringu koostamise ajal ebaselge, siis on planeeringulahendusse sisse viidud võimalus muuta kruntide pos 10, pos 13 ja pos 14 omavahelisi piire vastavalt ristmiku ehitamise tehnilisele lahendusele. Sääraselt on võimalik tulevikus võimalike tee ehituse valdkonna õigusruumi ja tehniliste normide muutuste korral viia detailplaneering ellu ilma põhilahendust muutmata.

6.6.3. Liiklusrüü

Kuna planeeringuala külgneb tugi- ja kõrvalmaanteega, siis on planeeringualal kõrgema müratasemega alad. Vastavalt kehtivale Keila valla üldplaneeringule on planeeringuala tiheasustusalala, juhtfunktsiooniks on elamumaa ja ärimaa, koostatav detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Seega arvestatakse planeeringu koostamisel müra normtasemeteks Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 Lisa 1 sätestatud piirväärtused.

Planeeringualale kavandatud ridaelamute ala vastab määruse II kategooriale, mille puhul on päevane maksimaalne liiklusrüü tase 60 dBA ning öine maksimaalne liiklusrüü tase 55 dBA. Vastavalt koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringu raames tehtud mürauringule (Hendrikson & Ko OÜ, töö nr 20003647) jääb planeeritud elamualal nii päevane kui ka öine liiklusrüü tase normide piiresse (vt joonis 3).

ArcGIS Web Map



Joonis 3 Väljavõtte üldplaneeringu mürakaardist

6.6.4. Parkimine

Parkimine lahendatakse vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad” normidele. Vastavalt parkimismääradele asub planeeringuala väike-elamute alal ning ette on nähtud 2 parkimiskohta korteri kohta. Parkimine lubatud planeerida nii hoone siseselt kui väliselt, oma krundi piires.

Äri- ja tootmismaa krundi (pos 1) parkimiskohtade arv on arvutatud keskuse maa normatiivi järgi ning on vähim kohtade arv. Täpne parkimiskohtade arv arvutatakse vastavalt parkimismääradele konkreetse äri- või tootmishoone projekteerimisel tingimusel, et kogu parkimine ja hoone kasutusviisist tulenev manööverdamine toimub krundi piires.

Tabel 2. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Elamu liik	Normatiivne parkimiskohtade arvutus	Planeeritud parkimiskohtade arv
Planeeritavad ridaelamud	$62 \times 2 = 124$	124
Äri- ja tootmismaa (pos 01)	$3000 \times 1/300 = 10$	10
Planeeritaval maa-alal kokku	134	134

6.7. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualal kasvab kõrghaljastus hõredalt planeeringuala lõunapoolsel osal, põhjapoolal alal, kus asuvad elektriliinid, kõrghaljastus puudub.

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Lubatud on likvideerida puud, mis jäävad rajatavate hoonete, tehnovõrkude, 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.

Lagedatele kohtadele istuda kõrghaljastust, põõsaid, hekki vms ning kohtadesse, kuhu kõrghaljastust ei rajata, külvata muru. Ridaelamute juurde puude istutamisel tuleb arvestada insolatsiooninõuetega. Ridaelamu sektsoonide vahele võib kavanda kuni 1,7 m kõrguse piirdeaia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele. Täpsed haljastuse rajamise põhimõtted antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Hoonete ja tehnovõrkude 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 ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt.

Piirkonda on planeeritud tarbevee varustuseks ühisveevärg. Veevärgi ehitusprojekti koostamise käigus tuleb hinnata võimalust rajada piirkonda ühisveevärgi baasil hüdrandid.

Juhuks, kui tehniliselt ei ole võimalik tagada hüdrantidele vajaminevat veevarustust, on vastavalt nõuetele krundile nr 13 ette nähtud tuletõrjervee mahutid koos veevõtukohaga. Mahutid täidetakse üldveevärgi baasil. Tuletõrje veevõtukoht tuleb lahendada vastavuses Siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklass määratakse hoone ehitusprojekti koostamise käigus.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdepääsu tee on vähemalt 3,5 meetrit lai. Planeeringualale on juurdepääs tagatud 11195 Keila – Keila-Joa teelt, perspektiivis planeeritud lisaühendus Leesika 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.

Ridaelamu sektsioonide õuemaade teenindamiseks on planeeringusse viidud ettepanek seada kruntide piirile elanike ühiseks kasutamiseks 2,5 meetri laiused kasutusõigusega alad.

Planeeringuala teenindamiseks vajaminevale trassile on planeeringuga määratud servituud 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 täpsustub iga taristuobjekti ehitamiseks koostatava ehitusprojektiga.

7.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Detailplaneeringu ala asub ÜVVK alal, piirkonnas tegutsev vee-ettevõtte on Keila Vesi AS.

Ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassid on arendatud välja Valkse-Mihkli 1 maaüksuse detailplaneeringu alal asuva Mihkli tee 4 katastriüksuseni ning käesoleva planeeringuala trasside ühendamiseks on vajalik vähemalt osaliselt ellu viia Valkse-Mihkli 1 maaüksuse detailplaneeringu lahendus. Vastavalt nimetatud planeeringule on käesoleva detailplaneeringu ala liitumispunktiks Leesika tee katastriüksuse vaheline piir.

Planeeringuala keskmine veetarve on ca 0.3 m³/d elamuühiku kohta ehk perspektiivne veevajadus on ca 19 m³/d.

Ridaelamu kruntidele on ette nähtud liitumispunktid kuni 1 m krundi piirist avalikule maale. Ridaelamute sektsioonide veemõõdusõlmed paigaldatakse toitetoru poolse esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Igasse sektsiooni paigaldatakse veemõõtja, vastavalt Keila Vesi AS tingimustele.

Vee- ja kanalisatsioonitrasside projekteerimiseks taotleda tehnilised tingimused ning kooskõlastada tööprojekt Keila Vesi AS-iga.

7.2. Vertikaalplaneerimine ja sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala on suhteliselt tasane, ühtlase langusega põhja suunas. Planeeritava elamuala kõrguste vahe on ca 10 meetrit. Planeeringuala läbib avatud eesvool Valkse kraav, mille kaitsevöönd ulatub 7 meetri kaugusele kaldast. Eesvoolu kaitsevööndisse hoonestusalasid määratud ei ole.

Sademevee käitlus 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”. Sademevesi nähakse ette omal krundil pinnasesse immutatuna. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud ning tuleb lahendada oma krundi piires.

Detailplaneeringu ala on nõrgalt kaitstud põhjaveega ala.

7.3. Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 494353, mille kohaselt planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud uuest planeeritud komplektalajaamast.

Alajaam on planeeritud transpordimaa krundile pos nr 11, ristmiku vahetusse lähedusse.

Alajaama teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Alajaama toide on planeeritud 10kV maakaabelliiniga, sisselõikega keskpinge kaablis 22201 (Kullerkupu tänav ja Sinilille tee L3 katastriüksuste piiri juures).

Uuest planeeritud alajaamast on kavandatud kruntideni 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 projekt.

7.4. Sidevarustus

Planeeringualale on kavandatud tänapäevaste nõuete rahuldamiseks sidetrass vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimustele nr 39618205. Põhitrassi lähtepunktiks on sidekaev nr F92S10M11. Planeeringuala siseselt on igale ridaelamu sektiioonile ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisend. Rajatav sidetrass ja sidekaevud tuleb projekteerida väljaspoole sõidu- või kergliiklustee ala. Tööprojekti koostamiseks tellida täiendavad tehnilised tingimused.

Planeeringuala läbivaid sidetrasse ei ole kavandatud ümber tõsta. Ümbertõstmise vajaduse tekkides peab koostama ja esitama võrguvaldajale eraldi ümberlülitusprojekti.

7.5. 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 ehitusprojektis 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. Müra 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 nõrgalt kaitstud põhjaveega ala. Püstitavate hoonete veevarustus ja kanalisatsioon on lahendatud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni baasil. 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/m³ (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.