



ANNE STRATI
ARHITEKTUURIBÜROO

Osaühing Anne Strati Arhitektuuribüroo
Lina 18b-2, Pärnu linn, Pärnumaa 80041
anne.vaisma@gmail.com, +372 521 5490
Reg kood 11101661, MTR EEP 00266, Muins.tegevusluba E362/2008



ÄMARI ALEVIKUS LENNU 18 KINNISTU DETAILPLANEERING

TÖÖ NR 619-24

Tellijaja:

Lääne-Harju Vallavalitsus

Huvitatud isik:

SW Energia OÜ

Vastutav spetsialist:

arhitekt Anne Vaisma
volitatud arhitekt tase 7
177638

märts 2026

SISUKORD

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA NORMDOKUMENDID..... | 2 |
| 2. | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID..... | 2 |
| 3. | ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE VAJADUS..... | 2 |
| 4. | KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG..... | 3 |
| 5. | OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS | 3 |
| 5.1 | PLANEERITAVA ALA ASUKOHT..... | 3 |
| 5.2 | PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÕONDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS..... | 4 |
| 5.3 | MAAKASUTUS, HOONESTUS JA HALJASTUS..... | 4 |
| 5.4 | TEHNOVÕRGUD | 4 |
| 6. | DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV..... | 5 |
| 6.1 | PLANEERITAVATE KINNISTUTE ANDMED | 5 |
| 6.2 | EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED NÕUDED | 6 |
| 6.3 | HALJASTUS JA VÄIKEVORMID | 6 |
| 6.4 | LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE | 7 |
| 6.4.1 | <i>Juurdepääsud.....</i> | <i>7</i> |
| 6.4.2 | <i>Sõiduteed.....</i> | <i>7</i> |
| 6.4.3 | <i>Kergliiklusteed</i> | <i>7</i> |
| 6.4.4 | <i>Parkimine.....</i> | <i>8</i> |
| 6.5 | VERTIKAALPLANEERIMINE | 8 |
| 6.6 | TEHNOVÕRGUD | 8 |
| 6.6.1 | <i>Veevarustus ja kanalisatsioon</i> | <i>8</i> |
| 6.6.2 | <i>Sademevesi.....</i> | <i>9</i> |
| 6.6.3 | <i>Tulekustutusvesi</i> | <i>9</i> |
| 6.6.4 | <i>Elektrivarustus</i> | <i>9</i> |
| 6.6.5 | <i>Välisvalgustus</i> | <i>9</i> |
| 6.6.6 | <i>Soojusvarustus.....</i> | <i>10</i> |
| 6.7 | TULEOHUTUS | 10 |
| 6.8 | KITSENDUSED JA PIIRANGUD | 11 |
| 6.9 | KURITEGEVUSRISKIDE VÄHENDAMINE | 11 |
| 6.10 | KESKKONNATINGIMUSED | 11 |
| 6.11 | RADOONIRISK..... | 12 |
| 7. | PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVA MÕJU HINDAMINE..... | 12 |
| 8. | DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED | 12 |
| 9. | DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE | 13 |

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA NORMDOKUMENDID

- Planeerimisseadus (väljandja Riigikogu, vastu võetud 28.01.2015)
- Ehitusseadustik (väljandja Riigikogu, vastu võetud 11.02.2015)
- Tuleohutuse seadus (väljaandja Riigikogu, vastu võetud 05.05.2010)
- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.
- Vasalemma valla üldplaneering, kehtestatud Vasalemma Vallavolikogu 28.06.2011 otsusega nr 28.
- Ämari aleviku detailplaneering, kehtestatud Vasalemma Vallavolikogu 28.01.2010 otsusega nr 4.
- Lääne-Harju Vallavolikogu 24. september 2024 otsus nr 47 detailplaneeringu algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine.
- Siseministri määrus nr 10 18.02.2021 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord".
- Siseministri määrus nr 8 16.02.2021 "Tuletõrje veevõtukoha ehitusprojektile esitatavad nõuded".
- Keskkonnaministri määrus nr 71 16.12.2016 „Välisõhus leviva müranormtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur."
- EVS 843:2016 "Linnatänavad"
- EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“
- Radiaan OÜ poolt koostatud maa-ala plaan tehnovõrkudega (töö nr 2525G24 16.10.2024)
- ja muud õigusaktid, standardid ja projekteerimismid

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID

Detailplaneeringu eesmärk on moodustada Ämari tugikeskust teenindavast katastriüksusest krundid Ämari aleviku kaugkütte soojuse tootmiseks vajalike ehitiste ja uute korterelamute ehitusõiguse andmiseks. Samuti on planeeringu eesmärgiks määrata soojuse tootmisehitist teenindavate trasside asukohad ja soojuse tootmisehitist ning tarbijaid ühendavate kaugkütte trasside asukohad.

3. ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE VAJADUS

Detailplaneering on Vasalemma Vallavolikogu 28.06.2011 otsusega nr 28 kehtestatud Vasalemma valla üldplaneeringut muutev. Kehtiv üldplaneering ei näe ette Ämari alevikus kaugküttepiirkonda. Samuti ei vasta üldplaneeringus määratud maakasutuse juhtfunktsioon, milleks on olemasolev ühiskondlike ehitiste maa, detailplaneeringu eesmärgile. Alale jääb olemasoleva tugikeskuse näol alles ka ühiskondlike ehitiste maakasutus, kuid ca 50% ulatuses on eesmärk määrata krundi kasutamise otstarveteks soojusenergia/elektrienergia tootmise ja

jaotamise ehitise maa ning korterelamu maa. Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 6 kohaselt on omavalituse ülesanne elamu- ja kommunaalmaajandust, mille hulka kuulub ka kaugkütte korraldamine. Kogu kinnistust ca 75% leiab kasutust otseselt kohaliku omavalituse ülesannete täitmiseks.

Üldplaneeringu muutmise põhjendatud vajadus tuleneb mitmest asjaolust. Esiteks on üldplaneeringu koostamise ajal maaüksusel asunud

koolimaja tegevus lõppenud ja rajatud tugikeskus ei vaja samas mahus maad, millist vajab koolimaja (õuesõpe, spordiväljakud jms).

Teiseks on tulenevalt riiklikust energiamajanduse arengukavast võetud riiklikul tasandil eesmärgiks, et aastaks 2030 moodustab taastuvenergia soojuse summaarsest lõpptarbimisest vähemalt 63%. Eesmärgini on oluliselt perspektiivikam jõuda läbi kaugkütte arendamise. Kolmandaks aitab kortermajade kavandamine kaugkütte soojuse tootmisehitise lähedale luua täiendavat tarbimist, mis muudab soojuse tootmise efektiivsemaks ja soojusenergia hinna soodsamaks. Ämari alevikus ei ole aastaid uut elamufondi rajatud, mis ei ole pikas perspektiivis aleviku säilimise seisukohast lähtuvalt jätkusuutlik. Üldplaneeringus on korterelamumaa reservi jäetud küll Ämari lõunaossa, kuid see on olemasolevatest tehnovõrkudest eemal ega ole realiseerunud.

4. KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE EELHINNANG

Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse hulka. Ämari aleviku tarbijate hulk ei jõua tasemeni, et tekiks vajadus rajada üle 300 MW nominaalse soojusvõimsusega põletusseadet. Eeldatavalt jääb vajaliku põletusseadme nominaalne soojusvõimsus 1 MW piiresse. Lisaks tuleb KSH algatamist kaaluda ja anda sellekohane eelhinnang KeHJS § 33 lõikes 2 punktides 1–4 toodud juhtudel, muuhulgas kui detailplaneering teeb ettepaneku kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks. Kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise detailplaneeringuga on sätestatud planeerimisseaduse § 142 lõike 1 punkti 2 alusel. KeHJS § 33 lõike 2 alusel tuleb strateegiliste planeerimisdokumentide koostamisel anda eelhinnang ja kaaluda KSH-d, lähtudes KeHJS § 33 lõigetest 3, 4 ning 5 sätestatud kriteeriumitest ja § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest.

Keskkonnamõju strateegiline hindamine jäeti algatamata, kuna planeeringuga kavandatavatel tegevustel puudub oluline keskkonnamõju. Kui detailplaneeringu menetlemise käigus selgub, et keskkonnamõju strateegiline hindamine on vajalik algatada, siis see algatatakse või seatakse tingimus, millise tegevusloa raames keskkonnamõju hindamist on kõige otstarbekam läbi viia. Tulenevalt KeHJS viiakse ühe tegevusloa raames läbi üks keskkonnamõjude hindamine.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

5.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeritav ala piirneb põhjast Ämari lennuväli katastriüksusega (katastritunnus 86801:001:0375, sihtotstarve 100% riigikaitsemaa), läänest riigiomandis oleva Kloostrimetsa katastriüksusega (katastritunnus 43101:001:0781, sihtotstarve 100% maatulundusmaa) ja riigi

valitsemise all oleva Ämari aiamaa katastriüksusega (katastritunnus 43101:001:1060, sihtotstarve 100% sihtotstarbeta maa), lõunast ja idast Ämari aleviku veetöötusjaama ning korterelamuid teenindavate katastriüksustega. Planeeringuala pindala on ca 2 ha.

5.2 PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Katastriüksus asub täielikult Ämari lennuvälja piiranguvööndis. Katastriüksusel asub Maa-ameti kaardiantmete kohaselt puurkaev (keskkonnaregistrikood PRK0010985) sanitaarkaitsealaga 50 meetrit, mille olemasolu geodeetilise alusplaani koostaja sõnul ei õnnestunud tõendada. Kinnistut läbivad Elektrilevi elektrimaakaablid kaitsevöönditega.

Ainsa hoonena paikneb planeeritaval alal endine koolimaja, kus hetkel tegutseb tugikeskus. Tegu on kahekorruselise silikaattellistest hoonega. Põhiosas on Lannu 18 kinnistu rohumaa, krundi loodepoolses osas esineb kõrghaljastust. Juurdepääs planeeringualale on Lennu tänav L4, L5 ja L6 kinnistutelt mööda asfaltkattega teed.

Planeeringualast kirdesse jäävad elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Hoonestuseks on kahekorruselised kelpkatusega korterelamud, mis on ehitatud 1950ndate lõpus. Kagusse jäävad kaks viiekorruselist viilkatusega korterelamut ja ühekorruselise kaupluse hoone.

Planeeringualast edelas paikneb sihtotstarbeta maa, kus tegeletakse aiamaa harimisega. Mainitud ala ja sellest põhjapoole jääv Ämari lennuvälja kinnistu on suures osas kaetud kõrghaljastusega. Tegemist on rohekoridoriga, millel on ka keskkonnaseisundi kaitse funktsioon vähendada lennuvälja häiringut Ämari alevikule.

5.3 MAAKASUTUS, HOONESTUS JA HALJASTUS

Planeeritava kinnistu andmed:

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Aadress | Lennu 18 |
| Katastritunnus | 86801:001:0743 |
| Olemasolev pindala m ² | 19841 m ² |
| Kasutamise sihtotstarve | Ühiskondlike ehitiste maa 100% |
| hoonestus | Tugikeskus (ehr 116021854) |
| haljastus | Osaliselt kaetud kõrghaljastusega |

5.4 TEHNOVÕRGUD

Lennu 18 kinnistu on liitunud ühisveevärgi ja reoveekanaliseerimisega, hoonesse tuleb ELA_SA-le kuuluv sidekaabel ja Lennu 20 asuvast alajaamast elektrikaablid. Piki krundi edelapoolset piiri kulgeb kõrgepingekaabel. Sademeveekanaliseerimise piirkonnas puudub. Sademevee suunamine reoveekanaliseerimisele on keelatud.

6. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

6.1 PLANEERITAVATE KINNISTUTE ANDMED

Kõik planeeritavad kinnistud moodustatakse Lennu 18 (86801:001:0743) katastriüksusest.

| Krundi tähis | Krundi planeeritav Kasutamise sihtotstarve | Krundi planeeritav suurus | Piiripunktide koordinaadid |
|--------------|---|---------------------------|--|
| POS 1 | T 100% Soojusenergia tootmine ja jaotamise ehitise maa | 3851 m ² | 6567702.38 513497.26 6467728.98 513469.77 6467795.44 513535.64 6567763.35 513566.70 |
| POS 2 | EK 100% Korterelamumaa | 2504 m ² | 6567766.04 513486.89 6567805.83 513446.88 6567826.12 513490.88 6567825.85 513504.35 6567804.93 513525.58 |
| POS 3 | EK 100% Korterelamumaa | 3023 m ² | 6567788.17 513408.59 6567805.83 513446.88 6567756.22 513496.77 6567728.98 513469.77 |
| POS 4 | L 100% Transpordimaa | 764 m ² | 6567756.22 513496.77 6567766.04 513486.89 6567804.93 513525.58 6567795.44 513535.64 |
| POS 5 | L 100% Transpordimaa | 1017 m ² | 6567694.69 513505.22 6567702.38 513497.26 6567763.35 513566.71 6567755.78 513574.37 6567750.86 513569.23 |
| POS 6 | Üh 100% Ühiskondlike hoonete maa | 8682 m ² | 6567694.68 513505.22 6567750.86 513569.23 6567735.73 513584.50 6567744.30 513592.99 6567718.28 513619.28 6567681.68 513625.67 6567667.08 513637.68 6567658.71 513628.49 6567639.82 513534.72 6567680.88 513526.89 6567683.87 513522.97 6567682.85 513517.45 |

6.2 EHITUSÕIGUS JA ARHITEKTUURSED NÕUDED

| Krundi tähis | Suurim lubatud ehitisealune pind | Hoonete suurim lubatud kõrgus * | Suurim lubatud hoonete arv krundil | Hoone suurim lubatud korruselisus | Suurim lubatud korterite arv | Hoonete katusekalle | Hoonete välisviimistlus |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|---------------------|-------------------------|
| POS 1 | 800 m ² | 10 m | 2 | -1/2 | - | 0°-30° | |
| POS 2 | 450 m ² | 12 m | 1 | -1/3 | 10 | 0°-30° | |
| POS 3 | 450 m ² | 12 m | 1 | -1/3 | 10 | 0°-30° | |
| POS 4 | - | - | - | - | - | - | |
| POS 5 | - | - | - | - | - | - | |
| POS 6 | 2000 m ² | 8 m | 2 | -1/2 | - | 0°-30° | |

* Lubatud kõrgust arvestatakse krundi olemasolevast keskmisest maapinnast.

Hoone koos oma arhitektuursete detailidega peab mahtuma hoonestusala piiridesse. Hoonet teenindavatele tehnilistele seadmetele tuleb valida arhitektuurselt sobiv, naabreid mitte häiriv asukoht. Vajadusel leida seadmetele arhitektuursete võtetega sobiv varjatud lahendus. Päikesepaneelide kasutamisel kavandada need hoone katusele. Tagada tehniliste seadmete vastavus müranoüetele (keskkonnaministri määrus nr 71/16.12.2016 ja sotsiaalministri määrus nr 42/04.03.2002).

Kinnistule POS 1, POS 2, POS 3 JA POS 6 on lubatud püstitada maksimaalselt 2 väikeehitis (N: prügimaja, jalgrataste hoidla vms) ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m, mis võivad paikneda ka väljaspool hoonestusala, kuid peavad arvestama kõigi kehtivate nõuete ja piirangutega (N: tuleohutus).

Hoonete arhitektuursete projektid kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega eskiisstaadiumis.

6.3 HALJASTUS JA VÄIKEVORMID

| Krundi tähis | Haljastuse osakaal Krundi pinnast | Haljastuse kirjeldus |
|--------------|-----------------------------------|--|
| POS 1 | vähemalt 40 % | Hoonetest ja katenditest vabal alal säilitada maksimaalselt olemasolevad elujõulised puud. Täiendavalt istutada erinevat liiki puud, et luua puhvertsoon tootmise ja elamute vahele. |
| POS 2 | vähemalt 40 % | Hoonetest ja katenditest vabal alal säilitada maksimaalselt olemasolevad elujõulised puud. Täiendavalt rajade mitmerindelise haljastuse elamu ja transpordimaa sihtotstarbega krundi (POS 4) vahele. |

| | | |
|-------|---------------|--|
| POS 3 | vähemalt 40 % | Hoonetest ja katenditest vabal alal säilitada maksimaalselt olemasolevad elujõulised puud. Täiendavalt rajade mitmerindeline haljastus elamu ja parkla vahelisele alale. |
| POS 4 | Ei määrata | Asfaltbetoonist ja teepeenrast vabale alale rajade muru |
| POS 5 | Ei määrata | Asfaltbetoonist ja teepeenrast vabale alale rajade muru |
| POS 6 | vähemalt 40 % | Täiendavat haljastust ei planeerita |

Kruntide POS 2 ja POS 3 vahelisele piirile on kavandatud mõlema krundi tarbeks ühine mänguväljak (servituudi seadmise vajadus). Hoonestusõigusega kruntidele paigutada prügikonteinerid nii, et need oleks kergesti ligipääsetavad, kuid samas varjatud kas haljastuse või mõne väikevormiga. Jäätmete sorteerimine ja kogumine vastavalt Lääne-Harju valla Jäätmehooldusekirjale (29.05.2018 nr 11).

Kruntide vahele piirdeid ei kavandata. Erandina võib tootmismaa puhul piirata turvalisuse kaalutlustel väiksemat osa kinnistust.

6.4 LIIKLUSKORRALDUS JA PARKIMINE

6.4.1 Juurdepääsud

Krundile POS 6 on juurdepääs Lennu tänav L4 kinnistult, täiendavaid juurdepääse ja mahasõite ei kavandata.

Krundile POS 1 tagatakse juurdepääs krundi POS 5 kaudu, mis on omakorda Lennu tänav L5 pikenduseks. Hetkel teenindab planeeritud transpordimaa krunt POS 5 ainult tootmismaa kinnistust POS 1, ümberpööramine on võimalik tootmismaa territooriumil. Tänav lõppu ümberpöördekohta ei planeerita (võimalik tulevikus pikendada).

Kruntidele POS 2 ja 3 on planeeritud mahasõit krundilt POS 4, mis on Lennu tänav L6 pikenduseks. Tegu on tupiktänavaga, mille lõppu, krundile POS 3, on kavandatud ümberpöördekoht (vajalik seade servituut).

6.4.2 Sõiduteed

Planeeritud sõiduteed on asfaltbetoonkattega ja kahesuunalised, ühe sõidurea laius 3,5 m. Krundil POS 4 külgnab sõiduteega kergliiklustee (eraldada sõidutee äärekiviga).

6.4.3 Kergliiklusteed

Kergliiklusteede planeerimisel on arvestatud elanike liikumissuundadega. Otsetee on planeeritud elamumaakruntidelt POS 2 ja 3 kohaliku kaupluseni üle tootmismaa krundi POS 1 ja tugikeskuse kinnistu POS 6. Kavandatud kergliiklustee on asfaltkattega ja minimaalselt 2,5 m laiune.

6.4.4 Parkimine

Kruntidele POS 2 ja POS 3 on kavandatud maksimaalselt 10 korteriga elamud. Omal kinnistul näha ette parkla, kus on igale korterile vähemalt 1 parkimiskoht. Vastavalt standardile EVS 843:2016 tuleb iga 10 korteri kohta rajada ka 1 parkimiskoht külalistele. Käesoleva planeeringuga on külaliskohad kavandatud transpordimaa otstarbega krundile POS 4 (sõidutee ääres) ning krundil POS 3 überpööramiseks kõrval. Üldkasutatavaid parkimiskohti on kokku 10, mõlemal mainitud krundil 5.

Kruntidel POS 2, POS 3 ja POS 6 tagada ka jalgratste parkimine vastavalt kehtivale standardile.

6.5 VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeritavate hoonete +/- 0,00 määratakse täpsemalt hoone ehitusprojektiga. Kruntide maapinna oluline tõstmise ei ole lubatud. Kuna piirkonnas puudub sademeveekanalisatsioon, tuleb sademevesi immutada suures osas omal krundil. Erandiks on POS 4 ja POS 3 parkla, mille sademevesi on lubatud juhtida krundi POS 1 rohealale. Vajadusel teha (täpsustakse ehitusprojektiga) kogumiskraav krundi piirile, mis suurema saju korral võtab vee vastu ja laseb sel pikkamisi imbuda. Analoogne kraav on planeeritud ka krundi POS 2 parkla ja kinnistu piiri vahelisele alale.

6.6 TEHNOVÕRGUD

6.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

AS Lahevesi on väljastanud veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks (väljastatud 10.02.2025). Torustike planeerimisel on arvestatud Ämari aleviku vee ja kanalisatsioonitorustike teostusjoonisega.

Krundil POS 6 säilivad olemasolevad vee- ja kanalisatsiooni liitumised. Ülejäänud planeeringuala varustamine ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga lahendatakse Lennu tänaval (POS 5) olevate trasside baasil. Kanalisatsiooni liitumiskaevuks on kaev K-9 (6567519.86; 513736.72). Krundid POS 1 ja POS 2 on võimalik kanaliseerida isevoolelt. Krundi POS 3 puhul on osaliselt vajalik kasutada survetrassi. Isevoole kanalisatsiooni torustik projekteerida muhvidega PVC või PP plastiktorudest rõngasjäikusega vähemalt SN8. Kinnistu kanalisatsiooniga liitumispunktiks on DE200 kanalisatsioonikaev, kaevust kinnistu suunas 2 m paigaldada kanalisatsioonitoru. Reoveekanalisatsiooni on keelatud juhtida pinnase-, pinna-, või sademeveett.

Kinnistu veega liitumispunktid on kavandatud kuni 1m kinnistu piirist avalikule maale. Liitumispunktis kasutada malmkorpusega maakraani (DN25). Maakraanist kinnistu poole rajada vähemalt 2 m kaevikut ja 2m veetoru (tuua üles maapinna suunas ja sulgeda keeviskorgiga).

Veetorustiku hargnemispunktidesse ja ristmikele näha ette maakraanid. Maa-alustes ühendustes on keelatud kasutada ühenduste tegemiseks mehaanilisi keermesliitmike.

Planeeringulahendus määrab ära trassikoridorid. Trasside projekteerimiseks võtta täiendavad tehnilised tingimused.

Arvestades olemasolevat puurkaev-pumpla-veetöötusjaama ning reoveepuhasti võimekust ei ole nende baasil võimalik lahendada planeeritavate kortermajade ühisveega ja -kanalisatsiooniga varustamist. Võimalik on lahendada ainult katlamaja vee ja kanalisatsiooni varustus, eeldatav teenuse maht alla 1 m³/d. Seetõttu vajavad veetöötusjaam ja reoveepuhasti võimsuse tõstmist.

6.6.2 Sademevesi

Planeeringualal puudub sademeveekanaliseatsioon. Pinnase-, pinna- või sademevett on keelatud juhtida reoveekanaliseatsiooni. Sademevesi tuleb koguda ja immutada omal krundil kasutades selleks vajadusel täiendavaid meetmeid nagu immutuskastid, imbkaarvid ja viibetiigid.

Konkreetne vajadus ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

POS 4 ja POS 3 asfaltkattega alalt on lubatud sademevesi juhtida POS 1 haljasalale. Vajadusel teha krundi piirile imbkraav. Sama lahendust kasutada ka krundi POS 2 parkla ja kinnistu piiri vahelisel alal.

6.6.3 Tulekustutusvesi

Tulenevalt POS 1 kavandatavast katlamajast on tulekustutusvee vajadus 20 l/sek 3 tunni jooksul. Olemasolev ühisveevärk ei taga vajalikku vooluhulka, mistõttu on krundile POS 1 planeeritud maa-alune tuletõrjevee mahuti. Vastavalt Siseministri määrus nr 10 18.02.2021 "Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 7 (5) võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini kui ehitus on kaitstud AKS-iga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust. Tulenevalt eelnevast on katlamajale vajalik minimaalne tuletõrjevee kogus 72 m³. Kuna rajatav veevõtukoht on mõeldud ühtlasi ka POS 2 ja POS 3 teenindamiseks, kuhu kavandatakse korterelamuid, on minimaalne vajalik kustutusvee kogus 10 l/sek 3 tunni jooksul ehk 108 m³. Veevõtukoht tähistatakse aasta ringi nähtava viidaga, millelt on tuvastatav veevõtukohta asukoht. Viit paigaldatakse veevõtukohest kuni 20 meetri kaugusele nähtavale kohale.

6.6.4 Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 88140, mille kohaselt saavad planeeringualale kavandatavad krundid toite alajaamast Ämari-10:(Harju-Risti). Alajaam asub Lennu tn 20 kinnistul. Planeeritud kruntidele on ette nähtud eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4 kV maakaabelliinid. Kruntide piirile on kavandatud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Planeeritud tänavate äärde haljasalale on kavandatud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Olemasolevad kaablid, mis kulgevad piki teed, tõsta ümber haljasalale.

6.6.5 Välisvalgustus

Krundi POS 1 välisvalgustus lahendatakse kombineeritult hoone fassaadivalgustuse ja parkla valgustusega. Parklasse kavandada mastvalgustid, mille täpne asukoht ja kogus antakse hoone

ehitusprojektiga. Valgusreklaami paigaldamisel on reklaamide pinnale seatud heleduse maksimaalne piirväärtus ööpäevaringselt 150 cd/m².

Krundile POS 2 rajatava perspektiivse kergliiklustee valgustus lahendatakse teeprojektiga.

6.6.6 Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahenduse planeerimiseks on SW Energia OÜ väljastanud tehnilised tingimused. Soojusvarustuse ühenduskoht on ette nähtud planeeringualale planeeritavasse katlamajja. Kaugküttetorustiku põhimõtteline paiknemine põhineb Lääne-Harju Vallavolikogu poolt kinnitatud Paldiski ja Ämari soojusmajanduse arengukaval aastateks 2026-2036. Torustikud on käesoleva planeeringuga kavandatud põhimõtteliste asukohtadena. Torustike rajamiseks on vajalik seada sundvaldused. Sundvaldust täpne asukoht ja ulatus määratakse ehitusprojekti etapis. Ehitusprojekti ja trasside lõpliku asukoha lahendamisel tuleb kaasata kinnistuomanikud.

Planeeringualale planeeritava torustikuga on ette nähtud rajada igale kinnistule harutorustikud ning liitumispunktid kinnistupiiridel.

Maa-alune planeeritav soojustorustik on ette nähtud lahendada II isolatsiooniklassi eelisoleeritud lekkeavatustraatidega terastorudega.

Planeeritava torustiku soojuskoormused ja läbimõõdud täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Planeeritava torustiku parameetrid:

Torustiku arvestuslik eluiga on 30 aastat.

Soojuskandja maksimaalne arvutuslik pealevoolu temperatuur T1 = 75 °C

Soojuskandja maksimaalne arvutuslik tagasivoolu temperatuur T2 = 55 °C

Lubatud telgpinged σ : 190 N/mm²

Torumaterjal – P235GH

Torustiku maksimaalne rõhk 16 bar

6.7 TULEOHUTUS

Planeeritud kruntide hoonestusalade vaheline kaugus on enam kui 8 m. Igale hoonestusalale on tagatud juurdepääs kõvakattega alalt.

Planeeritud hoonestuse tulepüsisivusklass määratakse täpsemalt ehitusprojektiga.

Kasutusviis ja tulekustutusvee vajadus on järgmine:

| | | |
|-------|----------------------|----------------------|
| POS 1 | VI kasutusviis | 20 l/sek 3 h jooksul |
| POS 2 | I kasutusviis | 10 l/sek 3 h jooksul |
| POS 3 | I kasutusviis | 10 l/sek 3 h jooksul |
| POS 6 | III - IV kasutusviis | 10 l/sek 3 h jooksul |

Tulenevalt POS 1 kavandatavast katlamajast on maksimaalne tulekustutusvee vajadus 20 l/sek 3 tunni jooksul. Olemasolev ühisveevärk ei taga vajalikku vooluhulka, mistõttu on krundile POS 1 planeeritud maa-alune tuletõrjervee mahuti. Mahuti suurus täpsustatakse katlamaja ehitusprojekti käigus, kui täpsustatakse kustutusvee minimaalne kogus (Näiteks: vastavalt Siseministri määrus nr 10 18.02.2021 § 7 (5) võib veevooluhulga tagamise aega vähendada ühe tunnini kui ehitus on kaitstud AKS-iga, mis rakendumisel teavitab Häirekeskust või turvaettevõtte juhtimiskeskust).

Rajatav veevõtukoht on mõeldud ühtlasi ka POS 2 ja POS 3 teenindamiseks. I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Veevõtukoht tähistatakse aasta ringi nähtava viidaga, millelt on tuvastatav veevõtukohta asukoht. Viit paigaldatakse veevõtukohtast kuni 20 meetri kaugusele nähtavale kohale.

6.8 KITSENDUSED JA PIIRANGUD

| | |
|-------|---|
| POS 1 | Servituudi seadmise vajadus maakaablile, vee-ja kanalisatsiooni trassile, kergliiklusteele |
| POS 2 | Servituudi seadmise vajadus mänguväljaku kasutamiseks |
| POS 3 | Servituudi seadmise vajadus mänguväljaku kasutamiseks, soojatrassile ja ümberpöördekohta kasutamiseks |
| POS 6 | Servituudi seadmise vajadus maakaablile, kergliiklusteele |

Kogu planeeringuala asub Ämari lennuvälja piiranguvööndis.

6.9 KURITEGEVUSRISKIDE VÄHENDAMINE

Planeeringualale on kavandatud erineva funktsiooniga hooned: elamud, tootmine, ühiskondlik hoone. Inimtegevus antud piirkonnas on tagatud nii päeval kui öisel ajal. Kuritegevuse vähendamiseks on kavandatud transpordimaa kruntidele POS 4 ja POS 5 tänavavalgustus. Täiendavalt valgustada kinnistusesest parklad, hoonete sissepääsud.

6.10 KESKKONNATINGIMUSED

Planeeringu rakendamisega ei kaasne negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale. Detailplaneeringu alale ei kavandata ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine või riskianalüüs.

Planeeritavate kinnistute reoveed suunatakse ühiskanalisatsiooni, sademeveed immutatakse omal krundil.

Olmejäätmed sorteeritakse ja neid hoiustatakse varjatud konteinerites kuni äraveoni, mis toimub vastavalt omavalitsuse eeskirjadele.

Õhusaasteloa taotlemise vajadus vastavalt Atmosfääriõhukaitse seaduse § 79 lõikest 3 tulenevalt "Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba". Keskkonnaministri 14.12.2016 määruse nr 67 § 3 lõikele 1 : Õhusaasteluba on nõutav, kui põletusseadme soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on 1 MWth või suurem.

Tulenevalt Ämari lennuvälja vahetuslähedusest on elamute projekteerimisel ja ehitamisel vajalik rakendada müra ja vibratsiooni mõju leevendamiseks spetsiaalseid ehituslikke ja arhitektuurseid meetmeid. Atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS) § 55 lõike 3 punkti 4 kohaselt ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitse tegevusega tekitatud müra. Sellest tulenevalt ei kohaldu riigikaitse tegevusega tekitatud mürale AÕKS § 56 sätestatud välisõhus leviva müra normtasemetega regulatsioon ega ka keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus

leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müra normtasemed. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 10 kohaselt tuleb keskkonnahäiringut taluda, kui keskkonnahäiringut põhjustav tegevus on vajalik ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning puudub mõistlik alternatiiv ja olulise keskkonnahäiringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed.

6.11 RADOONIRISK

Planeeringualal on kõrge või väga kõrge radoonirisk (Eesti Geoloogiateenistuse poolt koostatud Eesti pinnase radooniriski kaardi alusel).

Radoonikaitsemeetmete rakendamisel juhendume Eesti standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Hoone projektis näha ette meetmed radooniohu leevendamiseks (N: raadonitõkkele, radoonikaevud).

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVA MÕJU HINDAMINE

Planeeringu elluviimisega kaasneb **positiivne mõju majandus-sotsiaalsele keskkonnale**. Omavalitsusse lisandub kksaegseid elamispindasid. Biokütusel töötav katlamaja pakub taastuvenergiat põhinevat soojust. Katlamaja suitsugaasid puhastatakse vastavalt normatiividele. Planeeringuala peamiseks õhusaasteallikaks on suurenev autoliiklus. **Õhusaaste on mõõdukas**. Kõvakattega parkimisalalt juhitakse sademevesi haljasalale, kus see immutatakse.

8. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEKS VAJALIKUD TEGEVUSED

Pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohustuslik järgida detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava:

- katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele planeeringust huvitatud isiku poolt;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalsete kokkulepete sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- katlamaja rajamiseks vajaliku maakasutusõiguse määramine soojatootmisettevõttele.
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringus moodustatud konkreetse krundi realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.
- katlamajaga seotud hoone, juurdepääsutee ning tehnovõrkude ja -rajatiste ehituslubade ja kasutuslubade taotlemine võib toimuda paralleelselt. Kortere lamute kavandamisel peavad enne ehitusloa taotlemist olema projekteeritud, väljaehitatud ja kasutamiseks vajalikud load nende teenindamiseks vajalikele teedele ja tehnovõrkudele.

9. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi ega kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Seletuskirja on koostanud:
volitatud arhitekt Anne Vaisma