

TATRA JA RANNA TEE 19 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



OÜ Entec Eesti
www.entec.ee

2023

TATRA JA RANNA TEE 19 KINNISTUTE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 23. november 2021. a Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldusega nr 1219

VASTU VÕETUD:

KEHTESTATUD:

TÖÖ NUMBER: **1350/21** (PLANID: 103252)

HUVITATUD ISIKUD: **Raivo Reinkort**

PROJEKTIJUHT: **OÜ Entec Eesti**, projektijuht Janne Tekku

Autoriõigus © OÜ ENTEC EESTI

2021-2023

SELETUSKIRI JA JOONISED: Janne Tekku, Lilian Erm, Ülar Jõesaar

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIOIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB OSALISELT KOPEERIDA LÄÄNE-HARJU VALLAVALITSUSE, HUUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD	4
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD	6
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED	6
1.2 OLEMASOLEV OLUKORD	6
1.3 KONTAKTVÕONDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD.....	8
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	10
2.2 ÜLDPLANEERINGUGA HAAKUMINE.....	10
2.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	12
2.4 ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED HOONETE RAJAMISEKS.....	15
2.5 LIIKLUSKORRALDUS.....	16
2.5.1 Parkimise põhimõtted	17
2.6 HALJASTUS JA HEAKORD.....	17
2.7 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	18
3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	20
3.1 MÜRA.....	20
4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	22
4.1 VEEVARUSTUS	22
4.2 REOVEEKÄITLUS	22
4.3 TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	23
4.4 SADEMEVEE ÄRAJUHTIMINE.....	23
4.5 ELEKTRIVARUSTUS	24
4.6 SIDEVARUSTUS.....	24
4.7 SOOJAVARUSTUS.....	25
5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	26
6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	28

ILLUSTRATSIOONID

JOONISED

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÕONDIPLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:1000
JOONIS 4	PÕHIJONIS	M 1:1000
JOONIS 5	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:1000
JOONIS 6	HALJASTUSE- JA LIIKLUSLAHENDUSE JOONIS	M 1:1000

MENETLUSDOKUMENDID

KOOSKÕLASTUSED

EESSÕNA

Käesoleva *Tatra ja Ranna tee 19 kinnistute ja lähiala detailplaneeringu* koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 23. novembri 2021. a algatamise korraldus nr 1219 ja korralduse lisa - *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks* (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuste jagamine kruntideks, ehituõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine. Planeeringuala pindala on 4,1 ha.

Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- *Vasalemma valla üldplaneering* (kehtestatud 28.06.2011, otsus nr 28);
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 23. novembri 2021. a algatamise korraldus nr 1219 ja korralduse lisa - *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks*;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Geodeediline aluskaart, töö nr 5720-21, 16.12.2021. a, mõõdistaja Geodeesia24 OÜ.
- Transpordiameti seisukohad, kiri 30.12.2021 nr 7.1-2/21/29058-2.
- Maa-ameti kiri 08.12.2021 nr 6 3/21/19292-2.
- Lääne Harju valla üldplaneeringule teostatud alusuuring „Rohelise võrgustiku analüüs ja mürahinnang“ (koostaja Hendrikson & Ko OÜ, aasta 2021).

Detailplaneeringut menetletakse planeerimisseaduse (RT I, 26.02.2015, 3) alusel. Planeering on kehtiva Vasalemma valla üldplaneeringu kohane.

Planeeringu koostas OÜ Entec Eesti arhitekt-planeerija Janne Tekku (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kutsetunnistus nr 176296). Töösse oli kaasatud huvitatud isik Raivo Reinkort ja liikluslahenduse insener Lilian Erm (OÜ Plot Projekt) ning vee- ja kanalisatsiooni insener Ülar Jõesaar (volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 8, kutsetunnistus nr 176956).

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Planeeritava ala moodustavad:

- Tatra katastriüksus (katastritunnus 86801:001:0868, sihtostarve elamumaa, pindala 36302 m²);
- Ranna tee 19 (katastritunnus 86801:002:1290, sihtostarve elamumaa, pindala 3127 m²);
- lähialana kaasatud Murrulaane tänav (katastritunnus 43101:001:1250, sihtotstarve transpordimaa, pindala 1355 m²);
- lähialana kaasatud osaliselt Maanteeääre katastriüksus (katastritunnus 43101:001:0963, sihtotstarbeta maa).

Planeeritavad kinnistud, Tatra ja Ranna tee 19, asuvad Lääne-Harju vallas Vasalemma alevikus 17 Keila-Haapsalu maantee ja 11172 Vasalemma karjääri tee ristmiku vahetus läheduses. Juurdepääs alale on tagatud mõlemalt teelt.

Planeeritavad kinnistud piirnevad põhja poolt 11172 Vasalemma karjääri, läänest Maanteeääre katastriüksusega (sihtotstarbeta maa), lõuna poolt Pae kinnistuga, kus asub Murrulaane tee ning lõuna ja idapool Ranna tee 17c kinnistuga.

1.2 Olemasolev olukord

Tatra kinnistu on hoonestamata. Kinnistu on osaliselt kaetud metsaga, kinnistu keskosa on puudest lage karjamaa (vt *Fotod 3, 4, 6, 7, 8, 11*).

Ranna tee 19 kinnistul asub ühepereelamu koos kõrvalhoonetega. Ranna tee 19 kinnistule on tagatud juurdepääs läbi Tatra kinnistu, põhjast Vasalemma karjääri teelt (vt *Foto 3*) ning lõunast Murrulaane tänavalt (vt *Foto 8*).

Planeeritavate kinnistute maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +21.33 m kuni +30.53 m. Maapind on kõrgem ala kagunurgas kus absoluutkõrgus on kõrgemas punktis +25.72 m.

Alal kasvab valdavalt männimets. Alusmetsas on rohkel kadakaid ja kuuski. Suurimad kuused kasvavad Ranna tee 19 kinnistu ümbruses (vt *Foto 8 ja 11*).

Alal paiknevad side- ja elektri kaablid.



Foto 1: Vaade maantee ristikule



Foto 2: Vaade vana tee sihile



Foto 3: Vasalemma karjäri tee ääres asuv bussipeatus Karli-Metsa ja juurdepääsutee Ranna tee 19 kinnistule



Foto 4: Vaade Vasalemma karjäri teelt Ranna tee 19 kinnistule



Foto 5: Vaade männi noorendikule, mis kasvab teisel pool Vasalemma karjäri teed Karlimetsa kinnistul



Foto 6: Vaade Tatra kinnistu kasvavale männimetsale



Foto 7. Vaade Murrulaane teelt Tatra kinnistule



Foto 8. Vaade Murrulaane teelt Ranna tee 19 kinnistu juurdepääsuteele



Foto 9. Vaade Murrulaane tn 6 kinnistule



Foto 10. Vaade Murrulaane tn 4 kinnistule ja hoonele



Foto 11. Vaade Murrulaane tänavale



Foto 12. Vaade vanale teesihile Murrulaane tänavalt

1.3 Kontaktvööndi ülevaade ja lähiümbruse olemasolev olukord

Planeeritav ala asub Vasalemma aleviku lääneosas, kus ümbruskonnas paiknevad valdavalt loodusilmelised ja hoonestamata maa-alad ning üksikud elamukrundid. Vasalemma aleviku tihedam elamupiirkond jääb alast idapool. Lähimad hoonestatud elamukrundid paiknevad lõuna pool Murrulaane tänavat - Murrulaane tn 4 ja Murrulaane tn 6 (vt **Joonis 2. Kontaktvööndiplaan**).

Vasalemma aleviku lähimad ühikondlikud hooned asuvad alast ca 330 m kaugusel, kus paiknevad Lääne-Harju vallavalitsuse Vasalemma piirkonna vastuvõtu koht, Vasalemma tervisekeskus (perearsti vastuvõtt); apteek, raamatukogu, spordiplats (tenniseväljak). Samal alal paikneb ka tuletõrjervee mahuti.

Vasalemma põhikool (ehk Vasalemma mõisas) paikneb ca 2 km kaugusel. Lähim lasteaed asub alast ca 650 m kaugusel. Pood asub alast ca 500 m kaugusel.

Lähim bussipeatus peatus „Vasalemma“ asub ca 450 m kaugusel. Vahetult planeeringuala kõrval 17 Vasalemma kärjääri tee ääres asub õpilasliini peatus „Karlimesa. Vasalemma rongipeatus asub ca 1,7 km kaugusel.

Kontaktvööndi alal on menetluses üks detailplaneering – **Nahkjala küla, Tagasauna maaüksuse detailplaneering**. Detailplaneeringu ala paiknemine on toodud **Joonis 2. Kontaktvööndi plaanil**.

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

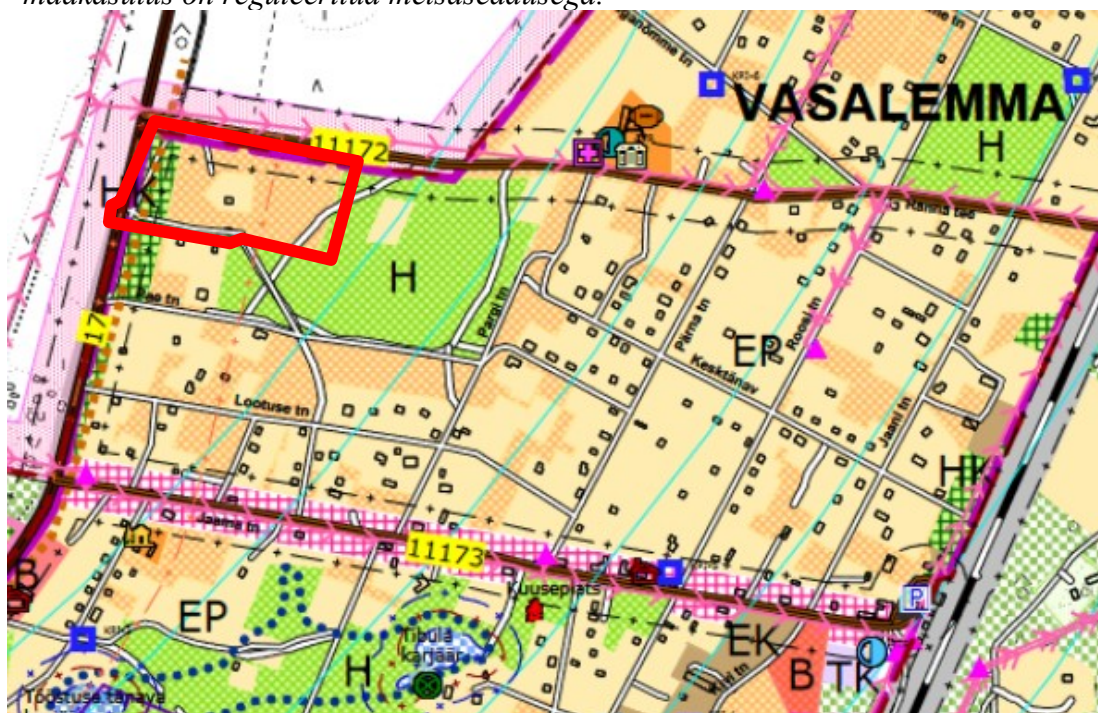
2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on maaüksuste jagamine kruntideks, ehituõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine. Planeeringuala pindala on 4,1 ha. Detailplaneeringut võib pidada Vasalemma valla üldplaneeringu kohaseks ning lahendus arvestab ka koostatava Lääne-Harju valla üldplaneeringu lahendusega.

2.2 Üldplaneeringuga haakumine

Vasalemma valla üldplaneeringu alusel asuvad planeeringualale jäävad katastriüksused valdavalt PERSPEKTIIVSE PEREELAMUTE ALAL (EP), kuhu on lubatud kavandada pereelamuid, lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu-, vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi, tehnoloogilisi, parke, haljasalasi, mängu- ning spordiväljakuid jms.

Keila-Haapsalu maantee äärne ala on Vasalemma üldplaneeringus märgitud KESKKONNA SEISUNDI KAITSEKS MÄÄRATUD METS (HK), ehk mets, kus maakasutus on reguleeritud metsaseadusega.



Väljavõte 1. Väljavõte Vasalemma valla üldplaneeringu maakasutus joonisest

EP PERSPEKTIIVNE PEREELAMUTE ALA - Alale on lubatud kavandada pereelamuid, lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu-, vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi, tehnoloogilisi, parke, haljasalasi, mängu- ning spordiväljakuid jms.

HK KESKKONNA SEISUNDI KAITSEKS MÄÄRATUD METS - Mets, kus maakasutus on reguleeritud metsaseadusega.

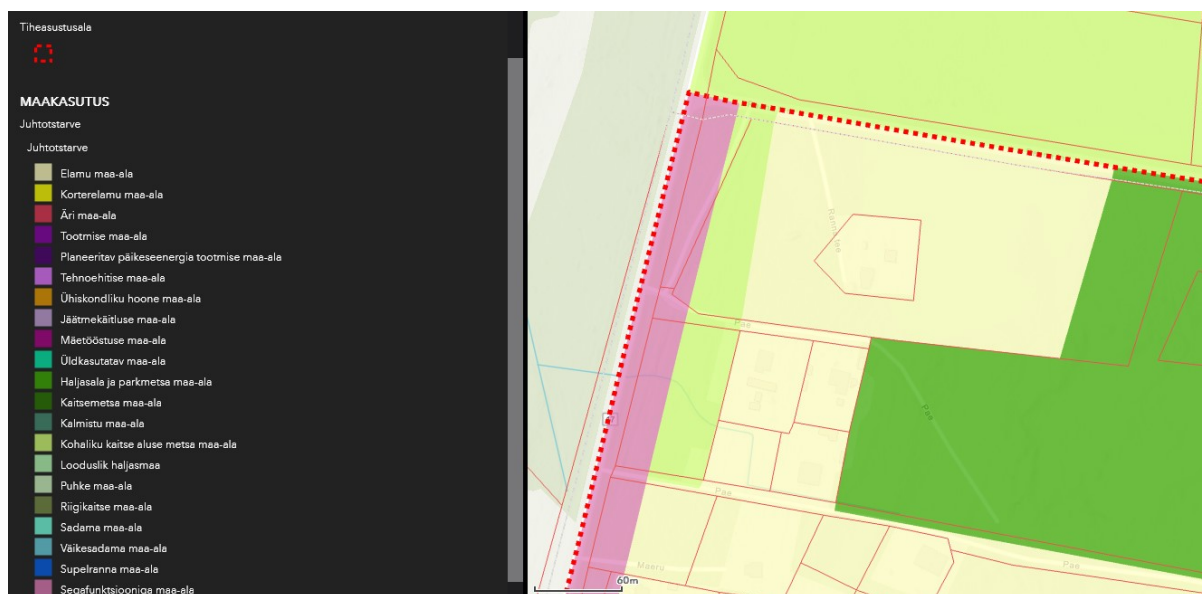
Kehtivas Vasalemma valla üldplaneeringus (ptk 3.7.6) on PEREELAMUTE ALA (EP) kohta kirjas nii: *Alale on lubatud kavandada pereelamuid, tehnoehitisi, haljasalaid, mängu- ja spordiväljakuid jms. Alale võib kavandada lähipiirkonda teenindavaid kaubandus-, teenindus-, haridus-, tervishoiu-, vabaaja harrastusega seonduvaid ettevõtteid ja asutusi, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid elukeskkonnale (müra, lõhna, tolmu, vibratsiooni, autoliikluse olulist kasvu) ning parkimine on võimalik lahendada krundi piires kahjustamata seejuures olemasolevat kõrghaljastust.*

Vasalemma valla üldplaneeringus on toodud järgnevad tingimused detailplaneeringu koostamiseks (ära toodud vaid puutumust omavad tingimused):

- ehituskruuntide moodustamisel tuleb lähtuda varem moodustatud kruntide valdavast suurusest. Uute elamukruuntide minimaalne suurus on Vasalemma alevikus 2500 m²;
- kruntidele hoonestuse kavandamisel nõuda haljastuse seisukohast oluliste puude maksimaalset säilitamist;
- kõrghaljastusega hoonestamata ala tuleb hoonestamise kavandamisel lähtuda olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult ulatuslikust säilitamisest, võimalusel säilitada 50% krundi suurusest.
- koostada vajadusel haljastuse dendroloogiline hinnang;
- ehitusalune pind uutel elamukruuntidel Vasalemma alevikus on kuni 10% krundi suurusest;
- elamukrundile on lubatud ehitada üks pereelamu ja kaks abihoonet;
- hoone korruselisus on kuni 2 ja täpsustatakse detailplaneeringuga;
- uuishoonestuse kavandamisel lähtuda väljakujunenud miljööst ja hoonestuslaadist;
- parkimine tuleb lahendada krundi piires.

Tatra ja Ranna tee 19 kinnistu ning lähiala detailplaneering arvestab kehtivas Vasalemma valla üldplaneeringus seatud tingimustega ning on üldplaneeringu kohane. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud maantee äärsesse tsooni ärimaa krunt ning selle kõrvale on planeeritud metsa ala (maatulundusmaa). Metsa ala on kavandatud ärimaa ja elumumaa kruntide vahele, et pakkuda elumumaadele suuremat visuaalset ja müra häiringu kaitset.

Koostatavas **Lääne-Harju valla üldplaneeringus** kajastub lahendus antud kohas hetkel sellisena (väljavõte üldplaneeringu eelnõu veebikaardist august 2022):



Detailplaneering täpsustab üldplaneeringu kohast maakasutust. Koostatava üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu alale kavandatud järgnevad juhtfunktsioonid:

- *Segafunktsiooniga maa-ala* (läänepoolne lillat värvi ala);
- *Kohaliku kaitse aluse metsa maa-ala* (heleroheline ala);
- *Elamu maa-ala* (kahvatu kollane ala);
- *Haljasala ja parkmetsa maa-ala* (rohelist värvi ala).

2.3 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud **Joonis 4. Põhijoonis**. Kruntide haljastuse tingimused on toodud peatükis 2.6 ning **Joonisel 6. Haljastuse- ja liikluslahenduse skeem**. Planeeringuga moodustatakse planeeritavast Tatra ja Ranne tee 19 kinnistutest 12 krunti:

- kaheksa elamumaa sihtotstarbega krunti;
- üks ärimaa sihtotstarbega krunt;
- üks transpordimaa sihtotstarbega krunt;
- üks maatulundusmaa sihtotstarbega krunt;
- üks tootmismaa sihtotstarbega krunt.

Krunt 1. Krunt 1 suuruseks on 4230 m².

Krunt 1 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% ärimaa (tähis BT);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 2

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 1700 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 12 m

Hoonete lubatud korruselisus: 1

Krundile on antud ehitusõigus ärihoonete ehitamiseks. Juurdepääs krundile on tagatud uue planeeritava tee kaudu. Uus juurdepääsutee on kavandatud osaliselt Maanteääre katastriüksusele (vana tee kõrvale).

Krunt 2. Krunt 2 suuruseks on 3214 m². Krundile ehitusõigust antud ei ole. Krunt on moodustatud olemasoleva metsa säilitamise eesmärgil. Krundi piirile võib rajada kraavi (vt Joonis 5 ja 6).

Krunt 2 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% maatulundusmaa (tähis MM);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: - (puudub)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: - (puudub)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: - (puudub)

Hoonete lubatud korruselisus: - (puudub)

Krunt 3 ehk aadressiga Ranna tee 19. Krunt 3 suuruseks on 7997 m².**Krunt 3 ehitusõigus:****Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% elamumaa (tähis EP);**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1+3 (1 elamu + 3 abihoonet)**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 700 m²**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 9 m (elamu), 6 m (abihoone)**Hoonete lubatud korruselisus:** 2 (elamu), 1 (abihoone)

Krunt on moodustatud Ranna tee 19 kinnistust ning osaliselt Tatra kinnistust. Krundi moodustamisega suurendatakse Ranna tee 19 katastriüksusel asuva elamukrundi piire ja suurendatakse hoonestusala ja -tingimusi. Juurdepääs krundile tagatakse nii lõunapoolt Murrulaane tänavalt kui ka põhjapoolt rajatava uue juurdepääsutee kaudu. Krundi põhjaossa on kavandatud rajada perspektiivne tiik ja kraav.

Krunt 4. Krunt 4 suuruseks on 2538 m².**Krunt 4 ehitusõigus:****Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% elamumaa (tähis EP);**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1+2 (1 elamu + 2 abihoonet)**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 260 m²**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 9 m (elamu), 6 m (abihoone)**Hoonete lubatud korruselisus:** 2 (elamu), 1 (abihoone)

Krunt on moodustatud Tatra kinnistust. Krundile võib rajada elamu koos abihoonetega. Juurdepääs krundile tagatakse uue rajatava tee kaudu.

Krunt 5. Krunt 5 suuruseks on 2521 m².**Krunt 5 ehitusõigus:****Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% elamumaa (tähis EP);**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1+2 (1 elamu + 2 abihoonet)**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 260 m²**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 9 m (elamu), 6 m (abihoone)**Hoonete lubatud korruselisus:** 2 (elamu), 1 (abihoone)

Krunt on moodustatud Tatra kinnistust. Krundile võib rajada elamu koos abihoonetega. Juurdepääs krundile tagatakse uue rajatava tee kaudu.

Krunt 6. Krunt 6 suuruseks on 2558 m².**Krunt 6 ehitusõigus:****Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% elamumaa (tähis EP);**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1+2 (1 elamu + 2 abihoonet)**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 260 m²**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 9 m (elamu), 6 m (abihoone)

Hoonete lubatud korruselisus: 2 (elamu), 1 (abihoone)

Krunt on moodustatud Tatra kinnistust. Krundile võib rajada elamu koos abihoonetega. Juurdepääs krundile tagatakse uue rajatava juurdepääsutee kaudu.

Krunt 7. Krunt 7 suuruseks on 2512 m².**Krunt 7 ehitusõigus:**

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (tähis EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+2 (1 elamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 260 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 9 m (elamu), 6 m (abihoone)

Hoonete lubatud korruselisus: 2 (elamu), 1 (abihoone)

Krunt on moodustatud Tatra kinnistust. Krundile võib rajada elamu koos abihoonetega. Juurdepääs krundile tagatakse rajatava tee kaudu.

Krunt 8. Krunt 8 suuruseks on 2676 m².**Krunt 8 ehitusõigus:**

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (tähis EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+2 (1 elamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 270 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 9 m (elamu), 6 m (abihoone)

Hoonete lubatud korruselisus: 2 (elamu), 1 (abihoone)

Krunt on moodustatud Tatra kinnistust. Krundile võib rajada elamu koos abihoonetega. Juurdepääs krundile tagatakse rajatava tee kaudu.

Krunt 9. Krunt 9 suuruseks on 2576 m².**Krunt 9 ehitusõigus:**

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (tähis EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+2 (1 elamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 270 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 9 m (elamu), 6 m (abihoone)

Hoonete lubatud korruselisus: 2 (elamu), 1 (abihoone)

Krunt on moodustatud Tatra kinnistust. Krundile võib rajada elamu koos abihoonetega. Juurdepääs krundile tagatakse rajatava tee kaudu.

Krunt 10. Krunt 10 suuruseks on 2516 m².**Krunt 10 ehitusõigus:**

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% elamumaa (tähis EP);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+2 (1 elamu + 2 abihoonet)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 270 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 9 m (elamu), 6 m (abihoone)

Hoonete lubatud korruselisus: 2 (elamu), 1 (abihoone)

Krunt on moodustatud Tatra kinnistust. Krundile võib rajada elamu koos abihoonetega. Juurdepääs krundile tagatakse uue rajatava juurdepääsutee kaudu.

Krunt 11. Krunt 11 suuruseks on 268 m².

Krunt 11 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% tootmismaa (tähis OV);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: 90 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 6 m

Hoonete lubatud korruselisus: 1

Krunt on moodustatud rajatava puurkaevu tarbeks, krundile võib rajada ühe hoone. Juurdepääs krundile Murrulaane tänavalt.

Krunt 12. Krunt 12 suuruseks on 5776 m².

Krunt 12 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: 100% transpordimaa (tähis LT);

Hoonete suurim lubatud arv krundil: - (puudub)

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: - (puudub)

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: - (puudub)

Hoonete lubatud korruselisus: - (puudub)

Krunt on moodustatud perspektiivse juurdepääsutee rajamiseks, krundile ehitusõigust ei ole antud. Krundile võib rajada teid ja tehnovõrke.

2.4 Üldised arhitektuurinõuded hoonete rajamiseks

Planeeringualale hoonete rajamiseks on määratud järgnevad tingimused:

- **Joonis 4. Põhijoonisel** on kajastatud hoonestusala, mis on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid. Põhijoonisel märgitud hoonestusala on määratud maksimaalse suurusega, et võimaldada leida hoonetele parim asukoht;
- Elamu krundi maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on lubatud ca 10% krundi pindalast (vt täpsemalt **Joonis 2. Põhijoonis** või ptk 2.3). Kõik hooned (st elamu ja abihooned) peavad mahtuma ehitisealuse pinna sisse;
- Elamukruntidele jäävat metsa ei tohi terves ulatuses maha võtta, kõrghaljastuse säilitamise protsendi ulatus kruntidel on ära toodud ptk 2.3;

- Hoonestusala piires on lubatud valdavalt elamukrundile rajada maksimaalselt üks elamu ja kaks abihoonet (va krunt 3, kus on lubatud rajada kolm abihoonet);
- Hoonete paiknemine hoonestusalade sees võib olla vaba planeeringuga;
- Elamute maksimaalseks korruselisuseks on lubatud 2-korrust ning lubatud maksimaalseks kõrguseks olemasolevast maapinnast 9 m;
- Elamukruntidele rajatavate abihoonete maksimaalseks korruselisuseks on lubatud 1-korrus ning maksimaalseks kõrguseks olemasolevast maapinnast 6 m;
- Ärikrundile rajatavate hoonete maksimaalseks korruselisuseks on lubatud 1 ning maksimaalseks kõrguseks olemasolevast maapinnast 12 m;
- Elamute ja abihoonete lubatud katusekalle on 15-45°. Ärihoonete lubatud katusekalle on 0-45°;
- Soovitusi äri ja elamukruntidele hoonete välisviimistluse, arhitektuurse lahenduse osas ei seata, see jääb iga krundiomaniku enda otsustada;
- Piirdeaedade rajamine on lubatud. Välispiirde kõrgus võib olla maksimaalselt 1,5 m. Piirdeaia arhitektuurse lahenduse osas tingimusi ei seata aga arvestada tuleks kõrvalkrundil asuva piirde lahendusega. Samuti on lubatud krundile hekkide jt haljaspiirete rajamine.

2.5 Liikluskorraldus

Planeeritav ala paikneb 17 Keila – Haapsalu tugimaantee ja kõrvalmaantee 11172 Vasalemma karjääri tee (Ranna tee) ristumiku kagunurgas. Tugimaanteel nr 17 on lubatud piirkiirus 90 km/h ja Ranna teel 60 km/h.

Mahasõidud planeeringu alale on planeeritud 11172 Vasalemma karjääri teelt (Ranna teelt) km 0,165 planeeritava mahasõidutee kaudu. Mahasõit tagab juurdepääsud ärimaa krundile ja elamumaa kruntidele.

Planeeringualal paiknevale Ranna tee 19 kinnistule (krunt 4) ja hooldusjuurdepääs puurkaevule (krunt 12) säilib olemasolev juurdepääs Murrulaane teelt (17 Keila – Haapsalu maantee mahasõidult km 13,2). Ranna tee äärne mahasõit Tatra kinnistule likvideeritakse.

Juurdepääsutee on planeeritud lihtristmikuna, ristumiskoht tuleb tähistada anna teed liiklusmärgiga enne riigiteed.

Hinnaguliselt piirdub ärimaa kruntide kasutus liiklussagedusega 20 auto/ööpäevas (kasutus väikekaubikute ja sõiduautodega).

Mahasõitude kohal tuleb tagada nähtavus vasakule ja paremale vastavalt *Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramise juhend*, tabel 2 lähtudes olemasolevast piirkiirusest Ranna teel 60 km/h. Projektkiirusel 60 km/h tuleb tagada nähtavus 130 m (R) või 100 (E) nii paremale kui vasakule 7 m kaugusel sõiduteest.

Ranna tee ääres (mnt 11172) km 0,1 paikneb olemasolev Karlimäe bussipeatus. Planeeringualalt on planeeritud jalgtee Karlimetsa bussipeatusesse.

17 Keila – Haapsalu tugimaanteel ja kõrvalmaanteel 11172 Vasalemma karjääri (Ranna tee) on teekaitsevöönd 30 m. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning

vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Planeeringu joonistele on kantud EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.

Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 72. Tegevus tee kaitsevööndis:

- paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

2.5.1 Parkimise põhimõtted

Parkimine on lahendatud planeeringuala sees. Parkimist maantee ääres kavandatud ei ole. Parkimiskohtade vajaduse arutamisel ärimaa krundil on aluseks võetud Eesti standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*, ning seda on tulenevalt hoonete tegelikust kasutusest korrigeeritud. Parkimisnormatiivi arvutamise alusel liigitub ala väikeelamute alaks.

Tabel 1. Parkimiskohtade kontrollarvutus Linnatänavate standardi alusel

Krundi nr	Planeeritava hoone kasutusotstarve (brutopind)	Parkimisnormatiiv väikeelamute ala	Kavandatud parkimiskohtade arv
Krunt 1	Ladu (1700 m ²)	1700 / 90 = 18,88	19
Parkimiskohtade arv ärimaa krundi tarbeks kokku:		18,88	19

Märkused:

- Tabelis 1 kajastub vaid ärimaa krundil vajalik parkimiskohtade arv.
- Elamukruntide vajalik parkimiskohtade arv (arvatavasti ca 2-3 kohta) peab mahtuma kruntidele.

2.6 Haljastus ja heakord

Alal kasvab valdavalt männimets. Alusmetsas on rohkelt kadakaid ja kuuski. Suurimad kuused kasvavad Ranna tee 19 kinnistu ümbruses (vt Foto 8 ja 11).

Planeeringu koostamise käigus dendroloogilist hindamist ei koostatud, seega puudus ülevaade puude tervislikust seisundist. 2023 aasta alguses selgus, et alal asuvas metsas on üraseki kahjustus ning maaomanik lasi paigaldada üraseki püünised.

Kruntide hoonestamisel on soovitatav säilitada kruntidel kasvavat metsa-ala nii palju kui võimalik. Lubatud on ka puude istutamine ja ala uuesti metsastamine, juhul kui olemasolevat metsa ei ole võimalik säilitada kas liigniiskuse, ürasekikahjustuste, haiguste või kuivamise tagajärjel hukkuvate puude tõttu.

Planeeringuga on seatud järgnevad tingimused:

- Krunt 1 (ärimaa krunt) - kõrghaljastuse säilitamist ei nõuta, võimaluse korral säilitada suuri väärtuslikke üksikpuid.
- Krundil 2 tuleb säilitada väärtuslik kõrghaljastus 75% ulatuses kogu krundi pindalast. Kui olemasolevat metsa ei ole võimalik säilitada (kas ürasekikahjustuste, haiguste või liigniiskuse tagajärjel hävivate puude tõttu), siis on võimalik ala uuesti metsastada.
- Elamukruntidel (krunt 3, krunt 5 kuni 10) tuleb olemasolevat kõrghaljastust maksimaalselt säilitada 50% ulatuses.
- Elamukrundil, krunt 4, olemasolevat metsa ei kasva. Krundil kasvavad viljapuud. Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise nõuet krundile ei seata.
- Vasalemma karjääri tee äärde (maanteelt tuleneva kahjuliku mõju ja tolmu leevendamiseks) on ette nähtud *haljastuse puhvertsooni* rajamine kruntidele 4 ja 5 hoonestusala ja maantee vahelisele alale.
- Kruntidel 6 ja 7 tuleb olemasolevat metsa-ala maksimaalselt säilitada 50% ulatuses. Juhul kui olemasolevat metsa-ala ei ole võimalik säilitada, siis tuleb maantee äärsele alale rajada *haljastuse puhvertsoon* (vt Joonis 6).
- *Haljastuse puhvertsooni* rajamisel tuleb istutada minimaalselt 12 m laiusele alale nii kõrg- kui madalhaljastust.
- Antud planeeringualale tuleks arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku, eelistama peaks Eestis looduslikult levivaid liike.
- Krundile 11 ja krundile 12 kõrghaljastuse säilitamise nõuet ei seata.
- Pärast ehitustegevust tuleb tagada krundi puhastamine ehitusprahist ja heakorrastamine.

2.7 Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted

Lääne-Harju valla haldusterritooriumil reguleerib jäätmehoolduse korraldust Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 29.05.2018 nr 11).

Korraldatud jäätmeveo teenust osutab Lääne-Harju valla territooriumil Eesti Keskkonnateenused AS. Korraldatud jäätmevedu on olmejäätmete, eelkõige segaolmejäätmete, paberi ja papi, biolagunevate jäätmete ning ajutiselt kogumismahutite vahetusse lähedusse paigutatud suurjäätmete äravedu.

Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri kehtestab nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, ehitus- ja lammutusprahi osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra Lääne-Harju valla haldusterritooriumil. Eeskirja eesmärk on tagada Lääne-Harju vallas jäätmeseaduse, pakendiseaduse ja nende seaduste alusel antud rakendusaktide nõuete täitmine. Juriidilistele ja füüsilistele isikutele ning asutustele on Lääne-Harju valla haldusterritooriumil jäätmehoolduseeskirja täitmine kohustuslik.

Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult jäätmekonteineritesse. Tulenevalt jäätmeseadusest on Eestis jäätmete liigiti kogumine kohustuslik. Korraldatud jäätmeveo

korral kogub olmejätmed korraldatud jäätmeveo piirkonnas ja veab jäätme-
käitluskohta riigihanke korras valitud ettevõtja. Jäätmemahuti tuleb paigutada
selliselt, et seda saab tühjendada jäätmeveokiga vahetult paiknemiskohast.

3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringualale kavandatud teed ja tehnoõrgud.
- Hoonete rajamine on lubatud vaid planeeringu joonistel näidatud hoonestusalade sees. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.
- Alal kasvavat väärtusliku kõrghaljastust tuleb säilitada. Säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist võra alla jääval ala (see viib puude hävinemiseni). Pinnase tõstmise vajaduse korral tuleb puu piirata tugimüüri ja tõsta või langetada pinnast puust kaugemal.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada.
- Arvestada tuleb olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise tingimustega ja tingimustega, mis toodud seletuskirjas ptk 2.6.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine krundidel tuleb lahendada vastavuses Lääne-Harju valla jäätmehooldus-eeskirjaga. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.
- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.
- Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal (nt saastumata pinnase või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms kasutamine kinnistute heakorrastamisel või täitmisel) või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m³ päevas või rohkem kui 20 m³ kogu ehitusperioodi kestel, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada/tastata haljasalad.

3.1 Müra

Keila - Haapsalu maanteel on liiklusest tingitud kõrgendatud müratase. Lääne-Harju valla üldplaneeringule teostatud alusuuringu mürahinnangu (Rohelise võrgustiku analüüs ja mürahinnang, koostaja Hendrikson & Ko OÜ, aasta 2021) põhjal ulatuvad riigimaanteel müratasemed päevasel ajal 60–65 dB-ni ja mõjuala 70 km/h kiiruse juures 75–100 meetrini.

Keila-Haapsalu maantee mõjualasse (70 m kaugusele) jääb kavandatav ärimaa krunt 1. Ärimaa krundile on kavandatud laohoone, millele müranormid ei kehti.

Ranna tee 19 katastriüksusel (krunt 3) paiknev olemasolev elamu jääb maanteest ca 138 m kaugusele. Detailplaneeringuga antakse võimalus suurendada Ranna tee 19 katastriüksuse suurust ja ka hoonestusala abihoonete ehitamiseks.

Kavandatavate elamukruntide (krunt 4 – krunt 10) asuvad Keila - Haapsalu maanteest minimaalselt 181 m kaugusele ning kõrgendatud müratase nendeni ei jõua. Mürasammutatajana mõjuvad ka ärikrundile rajatav laohoone ning krundil 2 säilitatav metsa ala.

Kavandatud elamukruntidele (krunt 4- krunt 10) ulatub Vasalemma karjääri tee (Ranna tee) liiklusest tingitud müratasemete määrad (alusuuringu Rohelise võrgustiku analüüs ja mürahinnang andmetel):

- päevasel ajal 50-55 dB;
- öisel ajal 40-45 dB.

Välisõhus leviva müra normväärtusi reguleerib keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Määruse nõudeid tuleb täita planeerimisel ja ehitusprojektide koostamisel, samuti müratundlikel aladel olemasoleva müraolukorra hindamisel.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse kohaselt on käesoleva detailplaneeringuga kavandatavatel elamukruntide alal vaja lähtuda II kategooria alade nõuete rakendamisest, mis seab müra sihtväärtuseks päeval 55 dB ja öösel 50 dB ning müra piirväärtuseks päeval 60 dB ja öösel 50 dB. Müra nõuded detailplaneeringuga kavandatud elamukruntide alal on tagatud.

Vasalemma karjääri tee kõrghooaja transpordist tuleneva müra ja tolmu leevendamiseks on ette nähtud *haljastuse puhvertsooni* rajamine elamukruntidele 4, 5, 6 ja 7 (vt ptk 2.6 ja Joonis 6).

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

4.1 Veevarustus

Ühisveevõrk piirkonnas puudub. Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja arendamise kava 2019-2030 kohaselt ei kuulu planeeritav ala perspektiivis ühisveevarustuse piirkonda.

Planeeringuala kruntide veevarustus lahendatakse eraldi krundile 12 rajatava puurkaevu baasil. Puurkaevu tootlikkus on alla 10 m³/d, mille korral vajalik hooldusala ulatus on 10 m. Planeeringualal rajatava veetorustiku ligikaudne pikkus on ca 405 m.

Planeeritavate elamumaa kruntide arvutuslik keskmine veetarve kokku on ca 4,8 m³/d ja maksimaalse tunni veetarbimine on ca 1,4 m³/h (arvestuslik elanike arv on 32). Ärimaa krundi 1 perspektiivsete hoonete (ladu) eeldatav arvestuslik veetarve on ca 1,0 m³/d ja maksimaalse tunni veetarbimine on ca 0,7 m³/h.

Veevarustuse lahendus on toodud *Joonis 5. Tehnovõrkude joonis*.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustuse torustike põhimõtteline asukoht. Veevarustuse tarnetorustike ja kruntide liitumispunktide asukohad ning läbimõõdud lahendatakse planeeringuala ehitusprojekti koostamisel, võttes aluseks hoonete arvutusliku veetarbimise. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel Eesti projekteerimisnorme.

4.2 Reoveekäitlus

Ühiskanalisatsiooni tagamine planeeritavatele kruntidele pole võimalik kuna piirkonnas puudub ühiskanalisatsioonitorustik. Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja arendamise kava 2019-2030 kohaselt piirkonda ühiskanalisatsioonitorustikke ei rajata.

Elamumaa kruntidel on ühe krundi eeldatav reoveekogus ca 0,6 m³/d. Ärimaa krundi 1 eeldatav reoveekogus on ca 1,0 m³/d.

Reovee kogumiseks tuleb igale krundile paigaldada lokaalne sertifitseeritud kogumismahuti minimaalse suurusega 10 m³.

Reovee kogumismahutite orienteeruvad asukohad on toodud *Joonis 5. Tehnovõrkude joonisel*.

Kogumismahutite ja kinnistustiseste kanalisatsioonitorustike täpsed asukohad ning torustike läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks reovee arvutuslikud vooluhulgad. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel Eesti projekteerimisnorme.

4.3 Tuletõrjerveevarustus

Elamumaa kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone ja lisaks ka soovi korral kaks abihoonet. Lubatud maksimaalne korruselisus on põhihoonete osas kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrus.

Hoonete rajamisel tuleb arvestada Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 § 22 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ tuleohutuskuja nõuetega. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17, Lisale 1 liigituvad elamumaakruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Ärimaa krundi 1 välise tulekustutusvee normvooluhulga määramisel on arvestatud - VI kasutusviisiga ehitise, toimingute eripõlemiskoormus alla 300 MJ/m^2 (1. tulehuklass), tuletõkkesektiooni piirpindala kuni $12\,000 \text{ m}^2$. Ühekorruseliste VI kasutusviisi hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Kui peamiselt ühekorruselises hoones on vähesel määral paigutatud ruume ka teisele korrusele, võib hoonet tuleohutuse mõttes käsitleda ühekorruselisena tingimusel, et teisel korrusel asuvad ruumid (ja neis toimuv tegevus) on esimese korrusega tehnoloogiliselt tihedasti seotud. Sellise teise korruse pindala võib olla kuni 15 % esimese korruse kogupindalast, kuid mitte üle 200 m^2 .

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 1 on elamumaa kruntide vajalik ehitisevälise tuletõrjervee vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul ja tabeli 2 järgi on ärimaa krundi 1 vajalik ehitisevälise tuletõrjervee vooluhulk 10 l/s 2 tunni jooksul.

Väliskustutusvee allikana tuleks paigaldada minimaalselt 108 m^3 kogumahuga tuletõrje veemahutid elamumaa kruntide juurde ja minimaalselt 72 m^3 kogumahuga tuletõrje veemahutid ärimaa krundi juurde. Soovituslik on paigaldada kaks tuletõrje veemahutit elamumaa kruntide juurde ja kaks veemahutit ärimaa krundi juurde. Veemahutitest tulekustutusvee kättesaamiseks paigaldada kuivhüdrandid või maapealsed tuletõrjehüdrandid.

Vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1+A2 võib tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni olla kuni 150 m ja ärihoone puhul sisenemistee kaugus kuni 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest.

Tuletõrje veemahutite täitmine toimub puurkaevu veega. Täitmine peab olema tagatud 72 tunni jooksul tühjendamise järgselt.

4.4 Sademevee ärajuhtimine

Planeeringuala on suhteliselt tasane, ühtlase languga idast läänesuunda (kõrgused vahemikus 25.78 kuni 21.03 m). Murrulaane tänava Keila-Haapsalu maantee poolses otsas on tänava alla paigaldatud plastiktruup DN400 mm.

Planeeringualale on kavandatud ca 250 m pikkune kraav, millega kogutavad sademeveed suunatakse olemasolevasse Murrulaane tänava truupi. Lisaks kraavile on soovitatav krundil 3 asuvale praegusele lodukohale rajada tiik sademetest tingitud liigvee akumulatsiooniks.

Elamumaa kruntidel tuleb sademeveed immutada kinnistu piirides.

4.5 Elektrivarustus

Planeeringualale on koostatud elektrilahendus vastavalt OÜ Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 409087 (väljastatud 04.05.2022. a, vt MENETLUS-DOKUMENDID).

Planeeritavate kruntide elektritoide on lahendatud planeeritavast komplektalajaamast, mis on paigutatud rajatava juurdepääsutee äärde. Alajaama toide on planeeritud olemasolevast keskpinge maakaablist KPL17121, mis asub teisel pool Ranna teed. Alajaama toide nähakse ette 10 kV maakaabliga. Planeeritavale alajaamadele eraldi katastriüksust ei moodustata, maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Elektritoide liitumiskilpideni nähakse ette 0,4 kV maakaabliga tee maa-alale sõidutee kõrvale. Elektriakaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Krundipiiride lähedale on ette nähtud paigaldada kahekohalised liitumiskilbid planeeritavate kruntide tarvis. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilpidest hooneteni on ette nähtud maakaablitega (vt *Joonis 5. Tehnovõrkude joonis*).

Elektrikaablite täpsed asukohad ja lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus.

4.6 Sidevarustus

Sidevarustuse lahendus on koostatud Telia Eesti AS poolt väljastatud tehniliste tingimuste nr 36483492 alusel (väljastatud 25.05.2022, vt MENETLUS-DOKUMENDID). Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise kohustust ja ei võta omandamise kohustust.

Sidevõrguga liitumine on ette nähtud olemasolevast 100 mm reservtorust, mis paikneb teisel pool Ranna teed. Planeeritavate kruntide sideühenduse rajamiseks tuleb reservtorule paigaldada KKS tüüpi sidekaev. Ranna tee alt läbiminekul on ette nähtud paigaldada 2x100 mm sidetorud. Planeeritav sidetrass on kavandatud rajatava juurdepääsutee kõrvale. Igale krundile nähakse ette individuaalsed sisestused põhitrassist.

Planeeringulahenduse elluviimise korral on kavas likvideerida sidekaabel mis annab sideühenduse Murrulaane tänava äärsele katastriüksusele. Murrulaane tänava äärsetele katastriüksustele on sideühenduse tagamiseks võimalik valida kolme variandi vahel. Esimene võimalus on tagada sideühendus Telia võrgust rajatavast sidekaablist (antud lahendus kajastub *Joonisel 5*). Teine võimalus minna üle Enefit Connect OÜ võrgukaardile ehk tagada ühendus olemasolevast postist (kus tänasel hetkel on sideühendus Ranna tee 19 katastriüksusel). Kolmas variant on kasutada üle õhu levivat sideühendus.

Koostatud lahendus kajastub Joonis 5. Tehnovõrkude joonisel, kus on näidatud sidekaablite põhimõtteline asukoht. Sidekaablite täpsed asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Sidekanalisatsiooni rajamisel on nõutv sügavus pinnases 0,7 m ja teekatte all 1 m. Sõidutee alla tuleb näha ette A kategooria torud.

Projekti koostamisel tuleb teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses, s.h liinirajatiste sügavused. Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus tuleb fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Telia sidetrassiga ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tuleb tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt kehtivatele seadustele ja nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda seadusest ja määrustest tulenevatest nõuetest. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

4.7 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Hoonete soojavarustus tuleb lahendada individuaal-küttena.

Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, päikesepaneele, soojusvahetuspumpasid ja energia-tõhusaid ehituslike konstruktsioone, et vähendada elanike kulutusi elamute kütmisele ning tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Puurkaevu baasil maakütte rajamine peab olema kooskõlastatud Keskkonnaametiga.

Küttesüsteemi valik tehakse eraldi projekteerimistingimuste või ehitusloaga.

5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on koostatud standardi EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine alusel.

Antud standard puudutab probleeme ja annab soovitusi linnalisele keskkonnale. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitused edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka piirkonn elanike huvi ja initsiatiivi. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Korrashoid ja intensiivne kasutamine. Heakord on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. On tähtis, et piirkond ei jääks hooletusse ega peletaks sellisena eemale kohalikke elanikke. Halvasti korras hoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna puuduseks.

Ehitustegevuse lõppedes tuleb alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

Piirkonna üldine hea hooldatus, atraktiivsus ja rahvarohkus, suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Erinevate funktsioonide põimumine (nt elumajad ja ühiskondlikult kasutatavad alad kõrvuti) aitab luua nii päeval kui öösel elavama naabruskonna, see aga suurendab kontrollitunnet ja vähendab vandalismi.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida teedeäärseid läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad, kõrge hekk) ning võimalike peidupaiku ründajatele. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Hea vaateväli hoonete akendest hoovidesse vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav valgustus, sisehoovid, parklad, kõnniteed ka majaesised tuleks valgustada. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust.

Sama oluline on ka selge liikumisteede süsteemi loomine. Vältida tuleks eraldatud või umbsopiga lõppevaid alasid. Liikumisteed peab olema selgelt ühendatud teiste piirkonnas väljakujunenud teedevõrgustikuga.

Vargused ja vandalism. Ala pideva heakorra ja hooldamiskulude vähendamise seisukohalt on tähtis vastupidavate materjalide kasutamine väikevormide juures. Kui pingid, prügikastid ja valgustid on tehtud vastupidavast materjalidest, vähendab see vandalismiaktide ja süütamise riski. Pargipingid jt varguse objektiks sattuda võivad objektid peavad olema statsionaarselt kinnitatud. Vandalismiaktide ohvriks sattunud

objektide eemaldamine või asendamine tugevamast materjalist objektidega, vähendab intsidentide kordumise riski.

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- Katastriüksuste moodustamine.
- Lepingute sõlmimine ja vajadusel servituutide seadmine.
- Tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude, -rajatiste ja teede projekteerimiseks.
- Tehnovõrkude projekteerimine ja ehitamine. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.
- Juurepääsuteede, ristmike projekteerimine ja väljaehitamine. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.
- Ehituslubade taotlemine hoonetele. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Kasutuslubade taotlemine hoonetele.