

*VAHTRA GRUPP OÜ*



**LAULASMAA KÜLAS  
VASKUSSI TEE 1A JA VASKUSSI TEE 3  
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR:	DP 160-22
Planeeringu koostamise korraldaja	Lääne-Harju Vallavalitsus Rae 38, 76806, Paldiski linn, Harju maakond registrikood 77000200 ☎ 679 06 00
Planeeringu koostaja:	Vahtra Grupp Osühing Hälli 4, 13521, Tallinn registrikood 11176431 EEP 000502
Volitatud arhitekt 7	Katrin Vahter

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I osa - kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (1. tekstiline osa, 2. joonised)

II osa - menetlusedokumentid, lisad, kooskõlastused

Tallinn  
oktoober 2022

## PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Ehitusgeodeetilised uuringud	A GEO OÜ Lembitu 7-25, 10114 Tallinn registrikood 10714901 EG10714901-0001
Kontaktisik	A. Õunas ☎ 5288889 E-post: <a href="mailto:ageo@hot.ee">ageo@hot.ee</a>

# I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

## 1. TEKSTILINE OSA

- Seletuskiri

## 2. JOONISED

DP 1	Situatsiooniskeem	M 1:5000
DP 2	Kontaktvöõndiskeem	
DP 3	Tugiplaan	M 1:500
DP 4	Põhijoonis	M 1:500

## SELETUSKIRI

1.	SISSEJUHATUS .....	6
2.	LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS .....	6
2.1.	Kehtivad õigusaktid .....	6
2.2.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid .....	6
2.3.	Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud .....	6
2.4.	Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt .....	6
2.5.	Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud .....	6
2.6.	Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta .....	6
3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE .....	6
4.	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	6
4.1.	Kontaktvööndi analüüs .....	6
4.2.	Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus .....	7
4.3.	Fotod planeeringualast .....	7
4.4.	Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus .....	8
4.5.	Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus .....	9
4.6.	Olemasolev tehnovarustus .....	9
4.7.	Olemasolev haljastus ja keskkond .....	9
4.8.	Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel) .....	9
4.9.	Detailplaneeringud kontaktvööndis .....	9
4.10.	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule .....	10
5.	PLANEERINGUETTEPANEK .....	10
5.1.	Krundijaotus .....	10
5.2.	Krundi ehitusõigus .....	10
5.3.	Üldised arhitektuurinõuded .....	11
5.4.	Piirdeaiad .....	12
5.5.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus .....	12
5.6.	Haljastus ja heakorra põhimõtted .....	12
5.7.	Vertikaalplaneerimine .....	12
5.8.	Tuleohutus .....	12
5.9.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused .....	13
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	13
6.1.	Üldosa .....	13
6.2.	Elektrivarustus .....	13
6.3.	Tänavavalgustus .....	13
6.4.	Soojusvarustus .....	13
6.5.	Sidevarustus .....	14
6.6.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	14
6.7.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine .....	14
7.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	14
7.1.	Üldosa .....	14
7.2.	Ehitusaegne mõju .....	15
7.3.	Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn .....	15
7.4.	Võimalikud avariilukorrad .....	15
7.5.	Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju .....	15
8.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED .....	15
8.1.	Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks .....	15
8.2.	Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded .....	15
8.3.	Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded .....	15

8.4. Tehnorajatiste rajamise nõuded .....	16
8.5. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded .....	16
9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	16
10. TEHNILISED NÄITAJAD .....	17
11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	17
12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	17

## 1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu alaks on Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas asuvad Vaskussi tee 1a ja Vaskussi tee 3 katastriüksused. Planeeringuala suurus on 12679m<sup>2</sup>. Huvitatud isiku soov on muuta kruntide vahelist piiri ning määratleda kruntide hoonestusalad, ehitusõigused ja teised eelnimetatud eesmärkide saavutamiseks vajaminevad detailplaneeringu ülesanded.

## 2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 2.1. Kehtivad õigusaktid

- Planeerimisseadus (jõustunud 13.01.2022)
- Ehituseadustik (jõustunud 06.06.2022)
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded,„
- Muud standardid, määrused ja seadused

### 2.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Keila valla üldplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005.a. otsusega nr 259/1005.
- A GEO OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, töö nr 22072 25.04.2022.
- Huvitatud isiku poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 13.06.2022 nr6-2/1489).
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 28.06.2022 korraldus nr 664 Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Vaskussi tee 1a ja Vaskussi tee 3 katastriüksuste detailplaneeringu algatamine.
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

### 2.3. Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud

Planeeringualal kehtib Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 23.07.2003 otsusega nr 093/0703.

### 2.4. Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

Eritingimused puuduvad.

### 2.5. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Uuringuid koostatud ei ole

### 2.6. Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

Kokkulepped puuduvad.

## 3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu ülesanne on katastriüksuste piiride muutmine, hoonestusala ja ehitusõiguse määramine.

## 4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 4.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas elamupiirkonnas ca 550m kaugusel 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest (vt Kontaktvööndi skeem). Planeeringuala piirneb kagust Vaskussi teega, loodest ja läänest ümbritsevad ala maatulundusmaa ning kirdest ja edelast elamumaa sihtotstarbega katastriüksused.

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Planeeringualal ei ole looduskaitselisi piiranguid.

Planeeringuala ei paikne teadaolevalt (Maa-ameti ja EELIS-e andmetel) Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid, kaitstavaid looduse üksikobjekte või muinsuskaitse objekte. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal.

Planeeringualal ei asu maardlaid ja ala vahetus läheduses ei asu ohtlikke ettevõtteid.

Lähim ühistranspordipeatus planeeringualale asub ca 450m kaugusel.

Lähim kool planeeringualale on 6 klassiline Klooga Kool, mis asub ca 8km kaugusel. Keila Kool jääb 13km kaugusele.

Lähim lasteaed asub planeeringualast ca 7km kaugusel Kloogal.

Lähim kauplus asub ca 2,8km kaugusel Treppojal.

#### 4.2. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus

nr	mü nimetus	kü number	pindala m2	sihtotstarve
1	Vaskussi tee	29501:007:1206	11059	transpordimaa
2	Vaskussi tee 1	29501:007:1197	8422	elamumaa
3	Side tee 8	29501:001:0538	16047	elamumaa
4	Side tee 14	29503:028:0810	2172	elamumaa
5	Kurekella üldmaa	29503:028:0005	25099	transpordimaa
6	Vaskussi tee 5	29501:007:1083	3591	elamumaa

#### 4.3. Fotod planeeringualast



Foto 1. Vaade Vaskussi tee 1a katastriüksusele läänest





Foto 2. Vaade planeeringualale kagust



Foto 3. Vaade planeeringualale idast



Foto 4. Vaade planeeringualale lõunast Vaskussi teelt

#### 4.4. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus

##### Vaskussi tee 1a

Katastritunnus 29501:007:1079

Krundi suurus 7691m<sup>2</sup>

Sihotstarve 100% elamumaa

Krundil hoonestus puudub.

Krunt on eraomandis.

##### Vaskussi tee 3

Katastritunnus 29501:007:1081

Krundi suurus 4988m<sup>2</sup>

Sihotstarve 100% elamumaa

Krundil paikneb üksikelamu. EHR kood 121296721.

Ehitusluba: Lääne-Harju Vallavalitsuse 13.08.2019 korraldus nr 527

Krunt on eraomandis.



#### 4.5. Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus

Juurdepääs planeeringualale toimub avaliku kasutusega, kahesuunalise liiklusega, Vaskussi teelt.

#### 4.6. Olemasolev tehovarustus

Vaskussi tee 3 krunt on tehovõrkudega varustatud. Vaskussi tee 1a krundil tehovõrkudega varustus puudub. Mööda Vaskussi teed kulgevad veetorustik, madalpinge kaabelliin ja sidekaabel.

#### 4.7. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad nii okas kui ka lehtpuud. Maapinna kõige kõrgema osa moodustab planeeringuala põhjaosa, kus maapind hakkab langema lääne- ja lõunasuunas. Planeeringuala põhjaosas oleva maapinna maksimaalne absoluutkõrgus on 12.10, lääneosa minimaalne absoluutkõrgus on 5.64.

#### 4.8. Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)

Maa-ameti kaardirakenduse andmetel planeeringualal kitsendused puuduvad.

#### 4.9. Detailplaneeringud kontaktvööndis

1. Eeriku, Lepiku poe ja Lepiku mü detailplaneering.

Algatatud.

*Eesmärk: Maaüksuste jagamine kruntideks ning moodustavate kruntide ehitusõiguste määramine.*

2. Kuusiku tee 2a katastriüksuse detailplaneering.

Algatatud Lääne-Harju Vallavalitsuse  
21.12.2021. korraldusega nr 1315.

*Eesmärk: Hoonestusala, ehitusõiguse, ehituslike tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine*

3. Kuusiku tee 6a katastriüksuse detailplaneering.

Algatatud Lääne-Harju Vallavalitsuse  
14.06.2022. korraldusega nr 600.

*Eesmärk: Hoonestusala, ehitusõiguse, ehituslike tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.*

4. Kuusiku tee 16 katastriüksuse detailplaneering.

Algatatud Lääne-Harju Vallavalitsuse  
05.07.2022. korraldusega nr 692.

*Eesmärk: Krundi ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehovõrkude lahendamine, keskkonkakaitse abinõude ning vajalike kitsenduste määramine*

5. Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneering.

Kehtestatud Keila Vallavolikogu 23.07.2003.  
otsusega nr 093/0703.

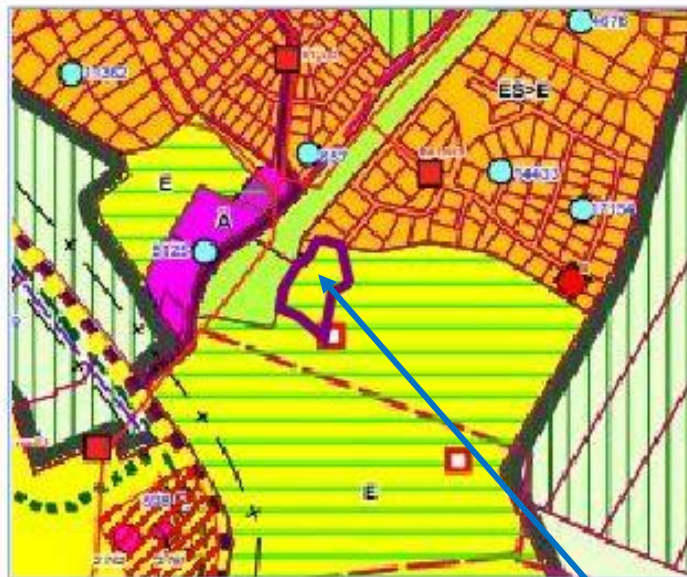
*Eesmärk: Kinnistu krundijaotusplaani koostamine ja hoonestustingimuste määramine.*



Detailplaneeringud kontaktvööndis

#### 4.10. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Endise Keila valla üldplaneeringu kohaselt (Kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005.a. otsusega nr 259/1005. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald) asub planeeringuala tiheasustusalal, planeeringu kohustusega alal. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala säilitatava kõrghaljastusega maa-alal, kus on kohustus säilitada minimaalselt 75% haljastusest. Hoonestusala on määratud maksimaalselt kuni 25% krundi pindalast. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.



Väljavõte Keila valla üldplaneeringust

Planeeringuala

### 5. PLANEERINGUETTEPANEK

#### 5.1. Krundijaotus

Planeeringuala käsitleb kahte olemasolevat katastriüksust.

- pos 1- Vaskussi tee 3 – 100% elamumaa sihtotstarbega
- pos 2 – Vaskussi tee 1a – 100% elamumaa sihtotstarbega

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek kruntide vahelise piiri muutmiseks. Seoses piiride muutmisega suureneb Vaskussi tee 3 krunt ja väheneb Vaskussi tee 1a krunt.

Vaskussi tee 3 krundist moodustatud ajutise krundi pos 1B ja Vaskussi tee 1a krundist moodustatud ajutise krundi pos 1C liitmisega moodustatakse Vaskussi tee 3 katastriüksus suurusega 7635,3m<sup>2</sup>.

Vaskussi tee 1a krundi suuruseks jääb 5043,7m<sup>2</sup>.

#### 5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on kajastatud Põhijoonisel DP4. Ehitusõigus määratakse krundile pos 1 ja krundile pos 2.

Krundile on antud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitisealune pind ning hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus. Kohustuslikku ehitusjoont määratud ei ole. Lubatud on lahtine hoonestusviis.

Planeeringuala kruntide ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone, väikeehitis). Ehitistealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi piiriga, ühe krundi servaga.

Ehitusõigusega lubatud hooned peavad asuma hoonestusala sees. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga. Kruntide hoonestusala suurus vastavalt lähteülesandele on planeeritud maksimaalselt 25% moodustatava krundi pinnast.

### Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid,,

**EP** - üksikelamu maa- ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

#### krunt pos nr 1

krundi aadress või aadressi ettepanek	Vaskussi tee 3
krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	7635,3
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup>	350
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	11/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/2
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	5
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

#### krunt pos nr 2

krundi aadress või aadressi ettepanek	Vaskussi tee 1a
krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	5043,7
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup>	350
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	11/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/2
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	7
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

### 5.3. Üldised arhitektuurinõuded

Katuse kalle	0-45° . Soovitav on, et Vaskussi tee 1a krundile rajatav elamu projekteeritakse sarnase katusekaldega Vaskussi tee 3 olemasoleva elamuga
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärast. Kõik hooned planeeringualal peavad moodustama ühtse ansambli. Välisviimistlusmaterjalid, värvilahendused ja katusekattmaterjalid määratakse iga hoone puhul konkreetse ehitusprojektiga. Soovitav on vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust kõrvuti rajatavate hoonete puhul. +/-0.00 sidumine sõltub planeeritavast maapinnast ning sokli kõrgusest, mis jääb vahemikku 0,3-0,5m.

#### 5.4. Piirdeaiad

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5m. Piire soovitatavalt läbipaistev. Piirdeaia rajamisel arvestada naaberkruntide piirete lahendusega. Soovitav rajada haljaspiirded. Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

#### 5.5. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

Liiklusruumi planeerimise aluseks on EVS 843:2016 "Linnaänavad".

Parkimine korraldatakse krundisisiselt. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt standardile, kus üksikelamu parkimisnormatiiv on 3 parkimiskohta elamule. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimine lahendatakse koos hoonete projektiga.

#### 5.6. Haljastus ja heakorra põhimõtted

Dendroloogilist hinnangut planeeringualale läbi viidud ei ole. Väärtuslik kõrghaljastus tuleb säilitada minimaalselt 75% ulatuses.

Planeeritud kinnistute omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Lääne-Harju valla heakorraeskirjadest ja nendest kinni pidama.

Kruntide haljastus lahendatakse koos hoonestusprojektiga. Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Puude raiumiseks esitada raieloa taotlus kohalikule omavalitsusele. Puudele, mille raiumine on vajalik ehitustegevuseks (ehituse alla jäävad puud jmt) antakse raieluba koos ehitusloa väljastamisega.

Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast.

Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile prügikonteinerid.

Konteinerite asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete kogumiskoht kujundada viisil, mis ei riivaks silma ja oleks ohutu.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Jäätmekäitlusel lähtuda kohalikest jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

#### 5.7. Vertikaalplaneerimine

Uute hoonete rajamisega seoses krundi pos 2 maapind tasandatakse ning krundisisene vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus.

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0.00$  valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatest kõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

#### 5.8. Tuleohutus

Planeerimislahenduse aluseks on järgnevad õigusaktid:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele,„
- EVS 812-7:2018– Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Tuleohutuse seadus
- „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord,„ Siseministri 18.02.2021 määrus number 10; jõustumiskuupäev 01.03.2021



Krundil pos 1 asub üksikelamu ja krundile pos 2 on planeeritud samuti üksikelamu. Liigitus tuleohutuse järgi I kasutusviis.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritud hoonete suurim kõrgus maapinnast on 11m. Suurim korruselisus on 2.

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeringuala tulekustutusvesi, 10 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse hüdrandi baasil, mis asub Vaskussi teel, vahetult planeeringuala kõrval (vt põhijoonis).

Tuletõrjeauto juurdepääs (teekatte laius min 3,5m) hüdrandile on tagatud.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ja aastaringiselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tuletõrjetechnika ümberpööramiseks ei tohi olla takistusi.

### **Ehitistevahelised kujud**

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le 8 meetrit. Sama paragrahv lg 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe krundi piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Täpne tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

### **5.9. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused**

Servituutide seadmise vajadus puudub. Seadusjärgsed kitsendused puuduvad.

## **6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

### **6.1. Üldosa**

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on ära toodud Põhijoonisel.

### **6.2. Elektrivarustus**

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 421013, mille kohaselt Vaskussi tee 1a krundi elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasoleva jaotuskilbi 28669JK baasil, mis asub Nõlvaku tee 1 ja Vaskussi tee 4 krundi piiril. Jaotuskilbist on kavandatud 0,4 kV maakaabelliin. Krundi piirile, teealasse, on planeeritud 0,4 kV liitumiskilp.

Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini toimub maakaabliga. Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

Vaskussi tee 3 krundi elektrivarustus toimub vastavalt võrgulepingule nr 3820278196/4-24.11.2020.

### **6.3. Tänavavalgustus**

Tänavavalgustust planeeringualale ette ei nähta. Planeeritud kruntide välisvalgustus lahendatakse lokaalselt krundi siseselt iga krundi omaniku poolt kasutades valgustust välisukse, värava või sissesõidutee juures. Välisukse juures on soovitatav kasutada turvalisuse eesmärgil prožektorit. Täpne valgustuse lahendus antakse koos hoonete projektidega.

### **6.4. Soojusvarustus**

Tsentraalset soojavarustust planeeringualale ette ei nähta.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittersaastavaid kütteliike.

### 6.5. Sidevarustus

Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilivõrgu vahendeid.

### 6.6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja reovee kanaliseerimine planeeringualal on lahendatud vastavalt Aktsiaselts Lahevesi poolt 02.05.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Põhijoonisel on näidatud torustike põhimõtteline asukoht. Planeeritud hoonete veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse detailsemalt eraldi projektiga järgmises projekteerimise staadiumis.

#### 6.6.1. Veevarustus

Vaskussi tee 3 krundil on liitumine ühisveevarustusega olemas. Veevarustus toimub vastavalt ostu - müügi lepingule nr 1315 21.05.2021.

Vaskussi tee 1a veevarustuse liitumispunktiks on krundi piiri lähedale rajatud maakraan (vt Põhijoonis). Krundisisene torustik paigaldatakse PE plasttorust de 32 PN 10.

Ühisveevärgist tagatav veekogus detailplaneeringualale on normaalolukorras 0,4m<sup>3</sup>/h.

#### 6.6.2. Reoveekanaliseerimine

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsiooni võrk.

Vaskussi tee 3 reovee kogumine toimub olemasoleva biopuhasti baasil.

Vaskussi tee 1a reovee kogumine on lahendatud samuti biopuhasti baasil. Täpsem reovee kogumise lahendus antakse projekteerimise järgmises staadiumis. Juhul kui lahendatakse reovee kogumine kogumismahuti baasil tuleb krundile paigaldada sertifitseeritud kogumismahuti minimaalse suurusega 10m<sup>3</sup>.

### 6.7. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala lähistel puudub sademevee kanalisatsioon. Sademevesi immutatakse krundi piires pinnasesse. Vajadusel rajatakse madalad imbitiigid.

Sademeveett tuleb maksimaalselt oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, taaskasutamiseks).

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt järgmises projekteerimise etapis.

## 7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 7.1. Üldosa

Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeringualal ei ole looduskaitselisi piiranguid siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamist.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohutu, sest üksikelamu rajamine ei oma eeldatavalt ohtlikku või negatiivset mõju. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu – ning taastumisvõimet, sest planeeritakse niivõrd väikese mõjuga tegevust tavatingimustes (st puuduvad keskkonnapoolsed piirangud). Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei esine.

Keskkonningimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus  
Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmemajandust reguleerib "Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri".



Vastu võetud 29.05.2018 nr 11.

- Puude raiumist reguleerib "Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas". Vastu võetud 26.05.2020 nr 6.
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

## 7.2. Ehitusaegne mõju

Ehitusõiguse määramisega on võimalikud tavapärased riskid, mis kaasnevad igasuguse ehitustegevusega, kuid mille mõju on ajutine ja lokaalne.

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke. Jäätmekäitluse korraldamisel vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Hoonete ja rajatiste ehitamisega ning kasutamisega kaasneb paratamatult ka loodusvarade (vesi, energia jmt) tarbimine. Planeeritavate ehitusmahtude puhul ei põhjusta see loodusvarade kättesaadavuse vähenemist mujal.

## 7.3. Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Kavandatava tegevusega seoses ei ole oodata olulist mõju antud valdkonnas kuna kavandatakse ühte üksikelamut.

## 7.4. Võimalikud avariolukorrad

Planeeringualale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga tegevusi ja rajatisi, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust. Avariolukorrad on võimalikud tavapäraste tehnovõrkude kasutamisega kaasnevate nõuete rikkumise korral. Tehnovõrkude projekteerimisel ja kasutusele võtmisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutus ja hädaolukordade lahendamise nõuetega. Arvesse võttes planeeritavat arendusmahtu ei oma võimalikud avariolukorrad olulist tähendust. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel tagatakse tehnovõrkude laitmatu funktsioneerimine.

## 7.5. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju

Üksikelamu ehitamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju ning mõju ei ulatu väljapoole planeeringuala. Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda.

## 8. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõnudele ja heale projekteerimistavale.

### 8.1. Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks

Ehitusprojekti staadiumis on soovitatav koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus nii teedele kui ka haljasaladele. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

### 8.2. Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded

Parkimiskohtade asetus täpsustub ehitusprojekti. Parkimiskohtade katendi osas eelistada kivilillutist, murukivi vms. Kavandatud parkimiskohad peavad mahtuma planeeringualale.

### 8.3. Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule tuleb säilitada 75% haljastusest.

Tagada olemasolevatele, säilitatavatele puudele ehitusaegne kaitse. Haljastus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus.

#### 8.4. Tehnorajatiste rajamise nõuded

##### 8.7.1. Elektrivarustus

Vv Elektrilevi OÜ tehnilistest tingimustest: Peale detailplaneeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

##### 8.7.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Peale detailplaneeringu kehtestamist koostada eraldi projekt veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks.

#### 8.5. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

*(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.*

*(2) Hoone välispiirde ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.*

Ettevõtlus - ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

### 9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmistest meetmetest:

- Kontrollida juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine).
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).
- Hoonetel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.
- Hoonete läheduses tagada hea nähtavus – kasutada madalaid põõsaid.
- Soovitav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.
- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma. Paigaldada rõduustele täiendavad kinnitused.
- Tellida valveteenus, soovitatavalt turvafirmalt.
- Hoida välisukse lukus ka kodusviibimise ajal.
- Hoolitseda, et välisukse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud.
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid.
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega.
- Pikemaajalisel mujal viibimisel paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida. Paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral.
- Oluline on tagada alal korralik valgustus.

## 10. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	12679m <sup>2</sup>	
Kruntide arv	2	
Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel)		
Elamumaa (2 katastriüksust)	12679m <sup>2</sup>	100%
Planeeritud suurim üksikelamute arv	2	
Parkimiskohtade arv		
normatiivne / planeeritud	6 / 6	

## 11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt.

### Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid)

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine
2. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine. Ehituslubade tingimuseks on juurdepääsutee ja tehnovõrkude olemasolu.
3. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

## 12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi.

Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkruntide maa kasutamise võimalusi (ka haljastus).

Samuti ei tohi tekitada naaberkruntide omanikele täiendavaid kitsendusi.

Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Koostas: Katrin Vahter

Volitatud arhitekt 7