

*VAHTRA GRUPP OÜ*



**KLOOGA ALEVIKUS  
AEDLINNA TEE 11 JA LEHISE TN 4  
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR:	DP 154-22
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

OÜ Amaate AKM  
Luise 4, 10142 Tallinn  
registrikood 10877879  
303 MA, 270 MA-k, EE-7695/2323

Kontaktisik

Kaido Kikas  
☎ 6620708  
E-post: [geomap@geomap.ee](mailto:geomap@geomap.ee)

# 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.	Planeeringualal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid .....	6
2.5.	Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt .....	6
2.6.	Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud .....	6
2.7.	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 kinnistud ja nende iseloomustus .....	7
4.3.	Fotod planeeringualast .....	7
4.4.	Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus .....	10
4.5.	Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus .....	10
4.6.	Olemasolev tehnovarustus .....	10
4.7.	Olemasolev haljastus ja keskkond .....	10
4.8.	Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel) .....	10
4.9.	Detailplaneeringud kontaktvööndis .....	10
4.10.	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule .....	11
5.	PLANEERINGUETTEPANEK .....	12
5.1.	Krundijaotus .....	12
5.2.	Krundi ehitusõigus .....	12
5.3.	Üldised arhitektuurinõuded .....	13
5.4.	Piirdeaiad .....	13
5.5.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus .....	13
5.6.	Haljastus ja heakorra põhimõtted .....	13
5.7.	Vertikaalplaneerimine .....	13
5.8.	Tuleohutus .....	14
5.9.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused .....	14
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	15
6.1.	Üldosa .....	15
6.2.	Elektrivarustus .....	15
6.3.	Tänavavalgustus .....	15
6.4.	Soojusvarustus .....	15
6.5.	Sidevarustus .....	15
6.6.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	15
6.7.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine .....	16
7.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	16
7.1.	Üldosa .....	16
7.2.	Ehitusaegne mõju .....	16
7.3.	Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn .....	16
7.4.	Võimalikud avariilukorrad .....	17
7.5.	Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju .....	17
8.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED .....	17
8.1.	Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks .....	17
8.2.	Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded .....	17
8.3.	Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded .....	17

8.4. Tehnorajatiste rajamise nõuded .....	17
8.5. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded .....	17
9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED .....	18
10. TEHNILISED NÄITAJAD .....	18
11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA .....	18
12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	19

## 1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu alaks on Lääne-Harju vallas Klooga alevikus asuvad Aedlinna tee 11 ja Lehise tn 4 katastriüksused. Planeeringuala suurus on 2484m<sup>2</sup>. Planeeringuala asub Keila Vallavalitsuse 14.09.1999 määrusega nr 3 kehtestatud Klooga aleviku detailplaneeringu alal. Huvitatud isikute soov on maakorralduslikult moodustatud, kehtiva detailplaneeringu lahendusele mittevastava krundijaotusplaani seaduskohane vormistamine ning ehitusõiguse määratlemine Lehise tn 4 hoonestamata katastriüksusel. Olemasoleva hoonestusega Aedlinna tee 11 katastriüksusele lisahooneid ei planeerita. Planeeringuga olemasolevate katastriüksuste piire ega sihtotstarvet ei muudeta.

## 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.
- OÜ Amaate AKM poolt koostatud geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, töö nr T-030-19 2019
- Huvitatud isikute poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 25.11.2021 nr 6-2/3065 ja 6-2/3066)
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 15.03.2022 korraldus nr 206 „Klooga alevikus Aedlinna tee 11 ja Lehise tn 4 katastriüksuste detailplaneeringu algatamine,,
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused

### 2.3. Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud

Planeeringualal kehtib Klooga aleviku detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 14.09.1999 määrusega nr 3.

### 2.4. Planeeringualal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid

Ehitusprojektid puuduvad.

### 2.5. Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

Eritingimused puuduvad.

### 2.6. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Uuringuid koostatud ei ole.

### 2.7. Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

Kokkulepped puuduvad.

## 3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu ülesanne on planeeringuala hoonestusala, ehitusõiguse, ehituslike tingimuste ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Krundi suurim ehitisealune pind kuni 220m<sup>2</sup> (ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustusega hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitistealuste pindade summa). Parkimisvajadused lahendatakse planeeringuala piires.

## 4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 4.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Klooga aleviku elamupiirkonnas ca 500m kaugusel Raudtee ja Aedlinna tänava ristmikust (vt Kontaktvööndi skeem). Planeeringuala piirneb põhjast Aedlinna teega, idast, lõunast ja läänest ümbritsevad ala elamumaa sihtotstarbega katastriüksused. Kontaktvööndis asub

ka paar ärimaa ja tootmismaa krunti. Planeeringualast põhja jääb üldkasutatav maa.

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. Planeeritav ala ei asu rohevõrgustiku alal.

Planeeritaval alal ei asu maardlaid ja ala vahetus läheduses ei asu ohtlikke ettevõtteid.

Lähim bussipeatus planeeringualale asub ca 150m kaugusel Aedlinna teel.

Klooga aedlinna raudteejaam asub ca 1 km kaugusel loodes.

Lähim kool on 6 klassiline Klooga Kool, mis asub Aedlinna teel ca 500m kaugusel planeeringualast.

Lähim lasteaed asub planeeringualast ca 1km kaugusel läänes.

Lähim kauplus asub ca 300m kaugusel kagus.

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

nr	MÜ nimetus	kü number	Pindala m2	sihtotstarve
1	Aedlinna tee	29501:009:0410	53697	transpordimaa
2	Aedlinna tee 9	29501:001:0769	1162	elamumaa
3	Liini tn 2	29501:001:0771	1152	elamumaa
4	Lehise tn 2	29501:009:0414	1783	elamumaa
5	Lehise tn L1	29501:001:0558	3297	transpordimaa
6	Lehise tn 6	29501:009:0044	1975	elamumaa
7	Aedlinna tee 13	29501:001:0040	2043	elamumaa

#### 4.3. Fotod planeeringualast



Foto 1. Vaade planeeringualale Aedlinna teelt



Foto 2. Vaade planeeringualale Aedlinna teelt



Foto 3. Vaade planeeringualalt Aedlinna tee 9 asuvatele hoonetele





Foto 4. Vaade planeeringualt Aedlinna tee 8 hoonestusele



Foto 5. Vaade Aedlinna tee 11 krundilt Lehise tn 4 krundile

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

##### Aedlinna tee 11

Katastritunnus 43101:001:0593

Krundi suurus 1242m<sup>2</sup>

Sihtotstarve 100% elamumaa

Krunt on eraomandis.

Krundil paikneb elamu. EHR kood 116026124. Ehitisealune pind 102m<sup>2</sup>.

##### Lehise tn 4

Katastritunnus 43101:001:0592

Krundi suurus 1242m<sup>2</sup>

Sihtotstarve 100% elamumaa

Krunt on eraomandis.

Krundil hoonestus puudub.

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

Juurdepääs planeeringualal asuvale Aedlinna tee 11 maaüksusele toimub avaliku kasutusega Aedlinna teelt ning Lehise tn 4 maaüksusele avaliku kasutusega Lehise tn L1- lt.

#### 4.6. Olemasolev tehnovarustus

Aedlinna tee 11 krunt on tehno võrkudega varustatud. Lehise tn 4 krundil tehno võrkudega varustatus puudub.

#### 4.7. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala kõrghaljastuse moodustavad viljapuud ja männid. Maapind langeb edelast kirdesse.

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

- Elektripaigaldiste kaitsevööndid

#### 4.9. Detailplaneeringud kontaktvööndis

1. Klooga aleviku detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 14.09.1999. määrusega nr 3. *Eesmärk: Maakasutuse korrastamine ja maakasutuse sihtotstarvete määramine; väikeelamupiirkonnas tänavate kavandamine ja erastatud väikeelamute juurde maakasutuse määramine; korterelamutele, äri- ja ühiskondlikele hoonetele maakasutuse määramine; uue väikeelamupiirkonna planeerimine.* Osaliselt kehtetuks tunnistatud Kivi tn 1 katastriüksuse osas Lääne-Harju Vallavolikogu 27.10. 2020. otsusega nr 76.

2. Saare tn 5,7, Järve tee 12, 14, Liiva tn 10 detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 30.04.2004. korraldusega nr 515.

*Eesmärk: Kruntide jagamine uuteks kruntideks, pooleliolevatele korruselamutele kruntide moodustamiseks ja moodustatavate kruntide ehitusõiguse määramine.*

3. Aedlinna tee 2/Võsa tn 1 detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 11.02.2010. korraldusega nr 96.

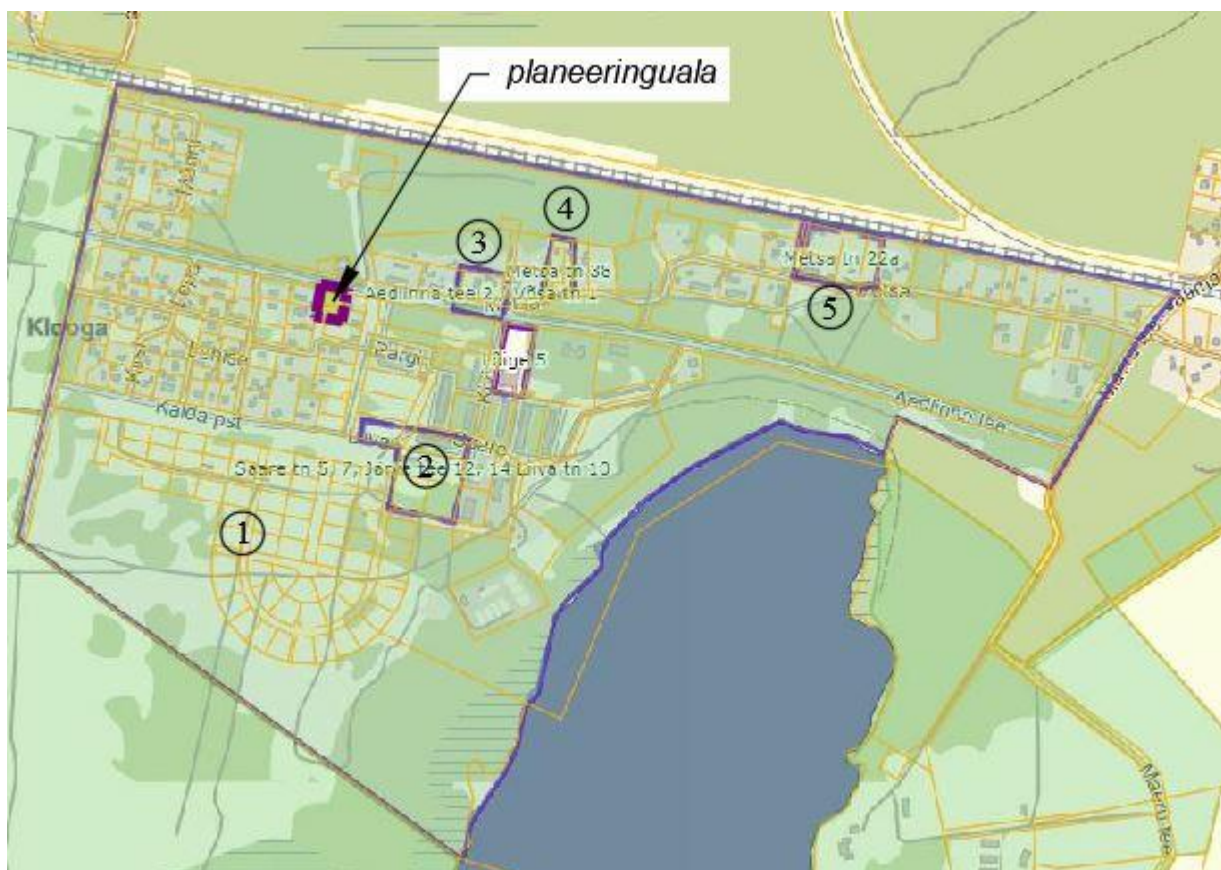
*Eesmärk: Elamumaa krundi ehitusõiguste määramine.*

4. Metsa tn 38 detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 10.04.2008. korraldusega nr 307.

*Eesmärk: Määrata moodustatavate kinnistute piirid, aadressid, ehitusjooned, ehituskeelualad*

5. Metsa tn 22 a detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 21.06.2000. otsusega nr 95/0006.

*Eesmärk: Uue krundijaotusplaani koostamine Metsa tn 22a krundi moodustamiseks.*



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. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.



Väljavõte Keila valla üldplaneeringust

Planeeringuala

## 5. PLANEERINGUETTEPANEK

### 5.1. Krundijaotus

Planeeringuala käsitleb kahte olemasolevat katastriüksust. Kruntide piire ei muudeta.

- pos 1- Aedlinna tee 11 – 100% elamumaa sihtotstarbega
- pos 2 - Lehise tn 4 – 100% elamumaa sihtotstarbega

### 5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on kajastatud Põhijoonisel DP4.

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.

#### 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	Aedlinna tee 11
krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	1242
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup>	220
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	11/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/3
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	18
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

#### krunt pos nr 2

krundi aadress või aadressi ettepanek	Lehise tn 4
krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	1242
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup>	220
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	11/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/3
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	18
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

### 5.3. Üldised arhitektuurinõuded

Katuse kalle	0-45° . Soovitav on projekteerida mõlemad planeeringualale rajatavad elamud ühtse katusekaldega
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärast. Kõik hooned planeeringualal peavad moodustama ühtse ansambli Välisviimistlusmaterjalid, värvilahendused ja katusekattematerjalid 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 soovitavalt 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 "Linnatänavad".

Parkimine korraldatakse krundisisesele. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt standardile, kus üksikelamu parkimismäär 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. Planeeringu algatamise korralduse lähtetingimused näevad ette säilitada väärtuslik kõrghaljastus.

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 juhendada 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. Jäätmekäitlusele lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

### 5.7. Vertikaalplaneerimine

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

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Hoonete suhtelise kõrguse ±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 nr 1 asub üksikelamu ja krundile nr 2 on planeeritud samuti üksikelamu. Liigitus tuleohutuse järgi I kasutusviis.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

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

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeringuala tulekustutusvesi, 10 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse hüdrandi baasil, mis asub planeeringualast ca 300m kaugusel läänes Pargi tn 5 krundi juures.

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 tuleohutuskuj peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le 8 meetrit. Sama paragrafi lg 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel ühe kinnistu 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 ühepere elamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

## 5.9. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused

Krunt 1 Aedlinna tee 11

1. Elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks
2. Veetorustiku servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses Lehise tn 4 katastriüksuse valdaja kasuks
3. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala veetorustikule Lehise tn 4 katastriüksuse valdaja kasuks

Krunt 2 Lehise tn 4

1. Elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks
2. Elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses koridori laiusega 2m ja 4m Aedlinna tee 11 katastriüksuse valdaja kasuks
3. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala elektripaigaldisele kaitsevööndi ulatuses Aedlinna tee 11 katastriüksuse valdaja kasuks

## 6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 6.1. Üldosa

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on ära toodud Põhijoonisel. Planeeringuala läbivatele tehno võrkudele on määratud kaitsevööndid ja servituudi vajadusega alad kaitsevööndi ulatuses.

### 6.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud tehnilised tingimused nr 395200, mille kohaselt planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud olemasoleva 0,4kV õhuliini baasil, mis asub Lehise tn 4 krundil. Aedlinna tee 11 krundil on liitumine elektrivarustusega olemas. Liitumiskilp 67731LK asub Lehise tn 4 krundil mastil nr 10. Planeeringuga nähakse ette asendada olemasolev, mastil nr 10 asuv liitumiskilp 2-kohalise liitumiskilbiga.

Liitumiskilp peab olema vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini toimub maakaabliga. Määratud on planeeritud tehno rajatisele kaitsevöönd ja servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses. Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

### 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 küteliike.

### 6.5. Sidevarustus

Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilivõrgu vahendeid.

### 6.6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja reovee kanaliseerimine on lahendatud vastavalt Aktsiaselts Lahevesi poolt 28.04.2022 väljastatud tehnilistele tingimustele.

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

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

#### 6.6.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus lahendatakse Aedlinna teel paiknevast ühisveevärgitorustikust. Aedlinna tee 11 krundil on liitumine ühisveevarustusega olemas. Lehise tn 4 krundi jaoks on planeeritud vahetult veekaevu 204 kõrvale, üldmaale, plastist veetihe/külmumiskindel PE veemõõdukaev (min DN 1150). Kaevu paigaldatakse veemõõdusõlm. Krundisisene torustik paigaldatakse PE plasttorust de 32 PN 16. Lehise tn 4 krundi veevarustus toimub läbi Aedlinna tee 11 krundi kulgeva veetoru baasil. Määratud on planeeritud tehno rajatisele kaitsevöönd ja servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses.

#### 6.6.2. Reoveekanaliseerimine

Piirkonnas puudub ühiskanalisatsiooni võrk.

Aedlinna tee 11 reovee kogumine toimub olemasoleva kogumismahuti baasil.

Lehise tn 4 reovee kogumine on lahendatud kohtkäitlusrajatise baasil (kogumismahuti vm). 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>.

Ühiskanalisatsiooni rajamisel käsitletavasse piirkonda on omanikel kohustus liituda ÜK trassidega

### 6.7. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

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

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 muutusi, 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 krundidel 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 tavapärase 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 planeeritavat ala. 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 Vabariigi kehtivatele projekteerimisnormidele 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. Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0.00$  valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatest kõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

#### 8.2. Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded

Parkimiskohtade asetust täpsustab ehitusprojekti. Parkimiskohtade katendi osas eelistada kivisillutist, murukivi vms. Kavandatud parkimiskohad peavad mahtuma planeeringualale.

#### 8.3. Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded

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

#### 8.4. Tehnorajatiste rajamise nõuded

##### 8.7.1. Elektrivarustus

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 välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.

Ettevõtlus - ja infotehnoloogiaministri 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 järgmistele meetmetega:

- 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 välisuks 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	2482m <sup>2</sup>	
Kruntide arv	2	
Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel)		
Elamumaa (2 katastriüksust)	2484m <sup>2</sup>	100%
Planeeritud suurim üksikelamute arv	2	
Parkimiskohtade arv		
	normatiivne / planeeritud	6 / 6

## 11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemisel ja ehituslike ning tehniliste projektide koostamisel.

Kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt.

Planeeringu elluviimise tegevuskava jaotub etappideks:

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

## 12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi põhjustada kolmandatele osapooltele kahjusid.

Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

Koostas: Katrin Vahter

Volitatud arhitekt 7