



Laulasmaa küla Kuusiku tee 6a katastriüksuse detailplaneering

Töö nr 22004299

Tallinn 2022-2023

Evely Ehrpas

Planeerija/ projektijuht

evely@hendrikson.ee

Jaanus Aavik

Koordinaator

jaanus@hendrikson.ee

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176295)

Planeeringu tellija:

Lääne-Harju Vallavalitsus

SISUKORD

SISUKORD	3
A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI.....	7
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	7
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE.....	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	8
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	8
3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS	9
4. KEILA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG	9
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	10
5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE.....	10
5.2. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS.....	10
5.3. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED.....	11
5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMIS-KORRALDUS	12
5.5. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED	12
5.5.1. VERTIKAALPLANEERIMINE	12
5.5.2. VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS.....	12
5.5.3. ELEKTRIVARUSTUS.....	13
5.5.4. SIDEVARUSTUS.....	13
5.5.5. VÄLISVALGUSTUS	15
5.5.6. KÜTTELAHENDUS	15
5.5.7. TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE	15
5.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
5.7. KESKKONNATINGIMUSED	16
5.7.1. JÄÄTMED	17
5.7.2. PÕHJAVESI	17
5.7.3. MÜRA.....	18
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED	18
C – LISAD	19
D – JOONISED.....	21
E – KOOSKÕLASTUSTE TABEL.....	23

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud 26.05.2022;
2. Detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping nr 6-1/114-1, 02.06.2022;
3. Lääne-Harju Vallavalitsuse 14.06.2022 korraldus nr 600 detailplaneeringu algatamise kohta ning korralduse nr 600 lisa *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks*.

B – SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 14.06.2022 korraldus nr 600 *Detailplaneeringu algatamine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Keila valla üldplaneering* (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005. a otsusega nr 259/1005);
- Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrus nr 16 *Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030 kinnitamine*;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*;
- *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri* (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11);
- *Jäätmeseadus* (vastu võetud 28.01.2004);
- *Tuleohutuse seadus* (vastu võetud 05.05.2010);
- siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrahoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*;
- *Planeerimisseadus* (jõustumine 01.07.2015);
- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (koostas 21.09.2021.aastal R Geo OÜ, töö nr G0521). Alusplaan koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu eesmärk on *Kuusiku tee 6a* katastriüksusele püstitada ühe majapidamise jaoks vajaminevad hooned ja rajatised. Planeeringuala jääb Keila Vallavolikogu 23.07.2003 otsusega nr 093/0703 kehtestatud *Kõltsu maaüksuse maatükk II detailplaneeringu* alale. Kehtiva detailplaneeringuga on käesolevale katastriüksusele määratud hoonestusala liiga väike ning antud planeeringuga soovitakse muuta hoonestusala rohkem kui 10% ulatuses. Hoonestusala muutmiseks rohkem kui 10% ulatuses on vajalik koostada uus detailplaneering. Planeeringuga katastriüksuse piire ega sihtotstarvet ei muudeta.

Lisaks eeltoodule on detailplaneeringu koostamise ülesandeks määrata krundile ehitusõigus ja hoonestustingimused elamu ja abihoonete rajamiseks, lahendada juurdepääsud, liikluskorraldus, tehnovõrkudega varustamine ja haljastus ning määrata vajalikud servituudid.

Planeeringuala moodustab:

- *Kuusiku tee 6a* katastriüksus suurusega 6302 m², katastritunnus 43101:001:0219, sihtotstarve 100% elamumaa .

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,6 ha.

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Keila valla üldplaneeringuga*.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

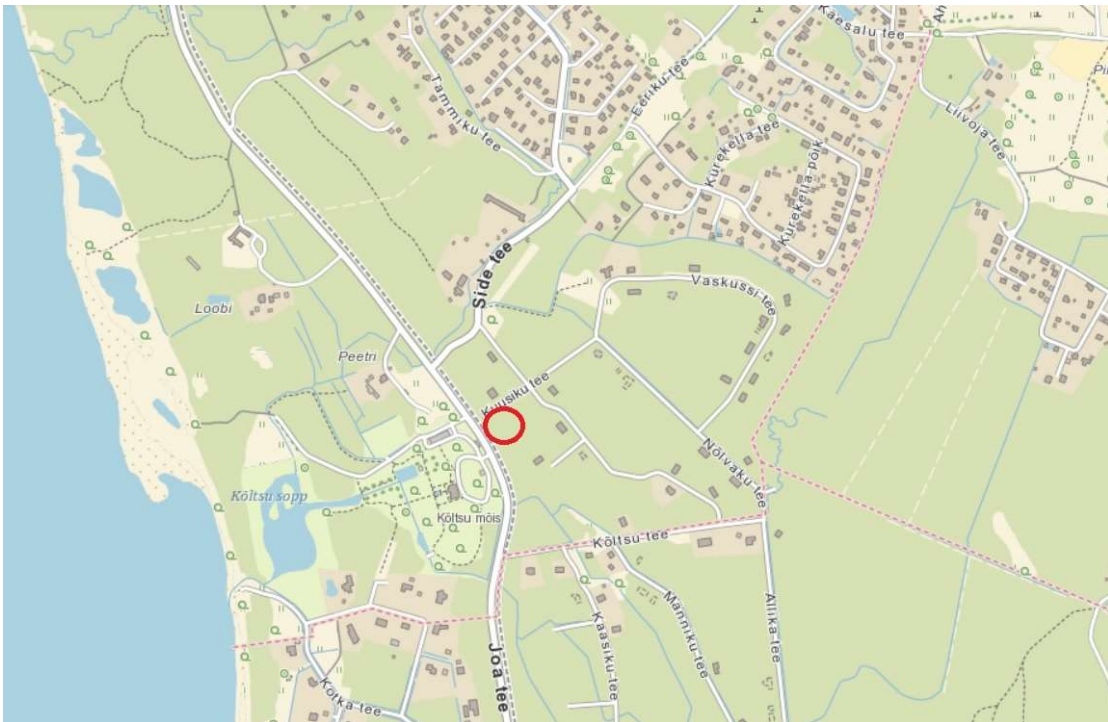
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Harjumaal Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas kõrvalmaantee 11390 *Tallinn - Rannamõisa – Kloogaranna* ääres, jäädes linnulennult ca 600 m kaugusele Lahepere lahest (vt Skeem 1). Olemasolev juurdepääs planeeringualale on 5 m laiusest kõvakatteliselt 2955970 *Kuusiku teelt*.

Ehitisregistri andmete alusel on planeeringuala hoonestamata.

Planeeritavale alale ulatub ehitusseadustik § 71 kohane kõrvalmaantee 11390 *Tallinn - Rannamõisa – Kloogaranna* tee kaitsevöönd 30 m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast mõõdetuna.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel nr 2- *Tugiplaan*.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (seisuga 24.07.2022). Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE KONTAKTVÖÖNDI ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala on valdavas osas kaetud metsaga, hõredama osa jääb maantee poolsesse külge. Maapind tõuseb suunaga idast läände, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 3,44 m kuni 4,13 m.

Planeeringualast läände jääb ehitismälestis 2761 *Kõltsu mõisa peahoone 19.-20. saj.*, ehitismälestis 2762 *Kõltsu mõisa park, 19.-20. saj.* Alast põhja, itta ja lõunasse jäävad sarnase iseloomuga elamukrundid.

Planeeringuala kontaktvööndis olevad elamud on valdavalt 1-korruselised, kuid enamuses on kruntide ehitusõigused veel realiseerimata.

Planeeringuga on *Kuusiku tee 6a* katastriüksusele lubatud rajada kuni 2-korruselise elamu koos abihoonetega.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatu lähipiirkonda sobilik.

4. KEILA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Keila valla üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeringuala tiheasustusalal ning *looduslik ala/ mets* alal (vt Skeem 1). Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus >75%.



Skeem 2. Väljavõte *Keila valla üldplaneeringu* kaardist, kus planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Keila valla üldplaneeringuga*.

Planeeringuala jääb koostatava *Lääne-Harju üldplaneeringu* (algatatud Lääne-Harju Vallavolikogu 25.09.2018 otsusega nr 117) järgi *elamu maa-ala juhtotstarbega* alale (vt Skeem 3).



Skeem 3. Väljavõte koostatavast *Lääne-Harju valla üldplaneeringu* kaardist, kus planeeringuala on tähistatud punase kontuuriga (väljavõte kuupäevaga 24.07.2022).

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostatava *Lääne-Harju valla üldplaneeringuga*.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringulahendusega ei ole ette nähtud *Kuusiku tee 6a* katastriüksuse piiri, suuruse ega sihtotstarbe muutmine.

Tabel 1. Krundi andmed

Lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Oi.oleva katastriüksuse suurus	Säiliv maakasutuse sihtotstarve
<i>Kuusiku tee 6a</i>	43101:001:0219	6302 m ²	EP 100%*

*EP- üksikelamu maa, mis on kavandatud ühele perele/ leibkonnale.

5.2. KAVANDATAV EHTUSÕIGUS

Käesoleva detailplaneeringuga säilib kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestustingimused, muudetakse aga hoonestusala paiknemist.

Plan. krundile on lubatud rajada 1 elamu ja kuni 2 abihoonet. Elamu on lubatud rajada kuni 10 m kõrge ning kuni 2 korruselise, abihooned kuni 6 m kõrgused ja 1-korruselised.

Kruntide ehitusõigus on toodud tabelis 2 ja joonisel 3- *Põhijoonis tehnoorkudega*.

Tabel 2. Planeeritud ehitusõigus

Krundi pos nr	Lubatud hoonete ehitisealune pind, m ²	Hoonete arv krundil (põhihoone + abihooned)	Hoone (abihoone) suurim lubatud kõrgus maapinnast, m	Hoone (abihoone) korruselisus
1	350	1+2	10 (6)	2 (1)

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- Hoonete korruselisus: eramu maksimaalselt 2 korrust, abihoone 1 korrus;
- Hoone suurim lubatud kõrgus ümbritsevast maapinnast: eramul 10 m, abihoonel 6 m;
- Viimistlusmaterjalidest on eelistatud naturaalsed, piirkonnale ning hoonete tüübile iseloomulikud materjalid (laudis, krohv, klaas, dekoratiivsed metallpaneelid, fassaadiplaadid jne);
- Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv, kaasaegne, kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav;
- Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas;
- Krunt on lubatud piirata kuni 1,5 m kõrguse taraga. Krundi tänavapoolne piire peab sobituma hoone arhitektuuriga ning piirde kujundus ja kõrgus peab sobituma kõrvalolevate kruntide tänavapoolsete piiretega;
- Hoonete projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 *Hoone energiatõhususe miinimumnõuded* toodud nõudeid.

5.3. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED

Planeeritav ala on enamuses kaetud metsaga. Olemasolev kõrghaljastus tuleb vastavalt kehtivale üldplaneeringule säilitada vähemalt 75% ulatuses. Likvideerimisele kuuluvad vaid need puud, mis jäävad planeeritud sissesõidutee ja planeeritavate hoonete alla või ehitustsooni. Täpne likvideeritava haljastuse hulk selgub ehitusprojekti koostamisel.

Jäätmete kogumine toimub plan. elamukrundil individuaalselt vastavalt *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11). Prügikonteiner on lubatud paigutada hoovi visuaalselt varjatult või hoone mahtu. Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Peale ehitustöid peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale*. Raietöödeks peab taotlema Lääne-Harju Vallavalitsuselt raieloa.

Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks krundi piirile. Piirdeaed on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrge. Arvestades, et alal asub mets ja seal liiguvad ringi väikeulukid, on soovitus rajada aed, mis ei takista väikeulukite liikumist ning sobituks oma kujunduslikult stiililt ümbritsevasse looduskeskkonda. Täpne aiakujundus ja liik pannakse paika ehitusprojekti käigus. Piirdeaia rajamisel peab arvestama olemasolevate ja planeeritavate tehnoorkude kulgemisega ning piirdeaia rajama neist väljapoole tehnoorku kahjustamata.

Täpsem heakorrastuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMIS-KORRALDUS

Juurdepääs planeeritud krundile on olemasolevalt 5 m laiuselt kõvakattelisel 2955970 *Kuusiku teelt*.

Krundile on kokku planeeritud 3 parkimiskohta sõiduautodele. Kavandatud teed ja parklad on ette nähtud kivitattelised ning nende lahendus ja asukoht täpsustuvad ehitusprojekti koostamise käigus.

Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 *Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded*. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse.

5.5. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

Tehnovõrkude ja servituudi vajadusega alade lahendus on põhimõtteline ning täpsustub projekteerimise staadiumis.

5.5.1. VERTIKAALPLANEERIMINE

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja teede all. Täpsem vertikaalplaneerimine antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

5.5.2. VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS

Planeeringualal on olemas liitumine ühisveevärgi olemasoleva veetoriga, liitumispunkt asub transpordimaal *Kuusiku tee* (29501:007:1202). Krundisisene veelahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Planeeringualal ega selle läheduses ei ole ühiskanalisatsioonitorusid, ala reovesi lahendatakse lokaalselt. Täpsem lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

5.5.3. ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Elektrilevi OÜ 08.08.2022 poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 419043.

Vastavalt tehnilistele tingimustele, on planeeringuga hõlmatud alal olemasolev võrguühendus liitumiskilbis 8134LK (liitumiskilp asub *Kuusiku tee 4a* ja *6a* kinnistute piiril). Liitumiskilbist on planeeritud kavandatavate hoonete elektrivarustus. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga. Täpne krundisisene elektrilahendus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Elektrilevi OÜ tingimused ehitusprojekti koostamiseks: tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

5.5.4. SIDEVARUSTUS

Detailplaneeringu koostamisel on aluseks Telia Eesti AS poolt 16.08.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr 36732301 ning AS Connecto Eesti poolt 22.09.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr TT2019HR.

Planeeringualal ja selle maanteepoolses servas kulgevad Telia Eesti AS-le kuuluvad vaskaablid ning Eesti Lairiba Sihtasutuse optiline baasvõrk. Vaskvõrgu kaudu pakutavad lahendused ei ole kahjuks kõige kaasaegsemad.

Telia Eesti AS tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Projekteerimisel juhendada Telia juhenditest ning *Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks, Tüüpsituatsioonid kaevetöödel ja võimalikud kaitsemeetodid*;
- Ehitustegevust planeerides näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks;
- Enne ehitustööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad;
- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist;
- Kinnistul paikneva sidekaabli väljakande vajadusel ja võtta selleks Teliast täiendavad tehnilised tingimused.

AS Connecto Eesti tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Paigaldada ELA SA sidetrassile pealt paigaldatav sidekaev (Vesimentor). Kaevu tähis 094YK53.
- ELA SA'le kuuluva sidekaevu paigaldamine Transpordiameti teemaale võib toimuda vaid kooskõlastatult Transpordiametiga.
- Juhul, kui kaevu paigaldamine ELA SA sidetrassile ei ole Transpordiameti poolt lubatud, siis paigaldada kaev ELA SA sidetrassi kõrvale.
- Rajada sidetoru (14/10) sidekaevuni 094YK53.
- Katkestada paigaldatud sidekaevus 094YK53 või selle kõrval ELA SA 4-avalise multitoru 2.mikrotoru (oranž).
- Kaevu 094YK53 paigaldamisel ELA SA sidetrassi kõrvale pikendada ELA SA katkestatud oranže mikrotorusid 4-avalise multitoruga paigaldatud sidekaevuni.

- Ühendada katkestatud oranžid mikrotorud paigaldatud multitoru mikrotorudega 2 (oranž) ja 4 (pruun). Mikrotorud 1 ja 3 sulgeda hermeetiliselt. Torujätkude tähised 094L10YH11YR01 ja 094L10YH11YR02.
- Vähemalt 48-kiuline kaabel (min Ø6mm) puhuda sidekaevude 094K92 ja 094YK53 vahelise 4-avalise multitoru 2.mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 094L10YH11.
- Sidekaevust 094YK53 puhuda kaabel edasi mööda paigaldatud sidetoru sihtkohta.
- Sidekaevu 094K92 jätta kaablivaru 15m ja sidekaevu 094YK53 jätta kaablivaru 30m.
- Sidekaevus 094K92 on kaablil 094L10YH04 varu 30m.
- Sidekaevu 094K92 paigaldada kaablimuhv. Muhvi tähis 094YM12.
- Katkestada sidekaevus 094K92 kaabel 094L10YH04 muhvi 094YM12 ühendamiseks.
- Planeeritavast sidekatkestusest teavitada kaablil teenust tarbivaid sideoperaatoreid. Teavitab AS Connecto Eesti.
- Sidekaevu 094K92 jätta kaabli 094L10YH04 kaablivaru 2x15m .
- Paigaldatud sidekaev 094YK53, muhv 094YM12, ELA SA sidetrassi ja paigaldatud sidekaevu vaheline 4-avaline multitoru (juhul, kui on paigaldatud), ELA SA sidekaevudes ja mikrotorus olev kaabel jääb kuuluma ELA SA'le. Piiritlepunkt on sidekaevu 094YK53 kaevusein.
- Sideühenduse rajamiseks rohkem kui ühele majapidamisele tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise erinevatele majapidamistele.
- Väljapoole olemasolevat kasutusala jääv ELA SA sidetrass (sh sidekaev) seadustada ELA SA kasuks. Olemasoleva kasutusala ulatus ja kasutusõigus täpsustada sidevõrgu omanikult, ELA SA, e-posti aadressil info@elasa.ee. Seadustamine tellida ELA SA poolt heaks kiidetud ettevõttelt. Täpsem info <https://www.elasa.ee/>
- Tööde teostamine ELA SA sidevõrgus võib toimuda vaid ELA SA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul.
- Juhul, kui Transpordiameti teemaal tehnovõrgu rajamise või rekonstrueerimise kooskõlastuse tingimuseks on 5-aastase garantii nõue teekatendi taastamisele (st ka tee taastamisprojektile), mis hõlmab mistahes defekte, vigu või muid (varjatud) puudusi, mis on tekkinud seoses tehnovõrgu rajamisega ja millega seoses nõutakse tehnovõrgu omanikult (ELA SA) vastavat garantiikirja, tuleb töid teostaval ettevõttel anda täpselt samasuguse ulatuse ja kehtivusega (5 aastat) garantii ELA SA-le.
- Kaabli ühendamiseks muhvi 094YM12 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELA SA'lt klienditellimus KLT.
- Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga).
- ELA SA sidetrassile paigaldatud sidekaevu ELA SA nõuetekohane teostusjoonis, seadustamise dokumendid (juhul, kui on teostatud) ning kaabli- ja toruskeem edastada ELA SA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse elektroonilise sidevõrgu säilimiseks on vajalik ehitusprojekti ette näha järgmised punktid:

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks digitaalselt elasa.haldus@connecto.ee või paber kandjal ühes eksemplaris kooskõlastajale aadressil Tuisu 19 Tallinn „ELA SA haldus“.
- Ehitusloa kohustusega tehno-rajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
 - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;

- mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
 - puude istutamine ja langetamine;
 - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
 - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
 - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: www.connecto.ee Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult AS Connecto Eesti järelevalvajaga.

AS Connecto tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekt kooskõlastada ELA SA sidevõrgu haldajaga (AS Connecto Eesti);
- ELA SA siderajatise kaitsevööndis tegutsemisel lähtuda 22.09.2022 väljastatud *elektronilise side alased tehnilistest tingimustest nr TT2019HR*.

5.5.5. VÄLISVALGUSTUS

Territooriumi valgustuse rajamiseks otsene vajadus puudub.

Vajaduse tekkimisel paigaldada võimalik valgustus arvestusega, et see katab vaid planeeringuala teed ja hooned ega häiri ülejäänud looduskeskkonda. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Soovitav on kaaluda ka liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse- ja väljalülitust. Valgustuse kavandamisel lähtuda Eesti Standardist EVS-EN 17037:2019+A1:2021 *Päevavalgus hoonetes*.

5.5.6. KÜTTELAHENDUS

Küte lahendatakse lokaalse(-te) kütteallika(-te) baasil (nt õhk-vesi soojuspump, elekter, maaküte vms) ning selle täpne liik ja lahendus selgub projekteerimise staadiumis. Küttealiigi valimisel on soovituslik juhendada keskkonnasäästlikkuse põhimõttest.

5.5.7. TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* ja Eesti standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (*eluhooned*) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord* § 6 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus ja paiknema ehitise sissepääsust

ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitisest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid.

Minimaalseks tuleohutusklassiks on planeeritud TP3, mis ei keela kõrgema tuleohutusklassiga hoonete rajamist. Tuleohutuse täpsem lahendus määratakse hoone projektiga.

Planeeritud elamu arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s. Täpne tulepüsivusklass, arvestuslik tulekahju kestvus ja vajalik tulekustutusvee vooluhulk selgub ehitusprojekti koostamise staadiumis.

Planeeringuala tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva hüdrandi baasil, mis asub Kuusiku ja Lepiku tee ristmikul.

Vastavalt määrusele *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 *Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded* ja siseministri määrusega nr 10 *Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord*. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 *Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

5.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on antud võimalus piirdeaija rajamiseks krundi perimeetrile. Tagada piirete korrashoid.

Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd.

5.7. KESKKONNATINGIMUSED

- Plan. krundi sademevee imutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada imutamine omal alal;
- Planeeringuala asub keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;

- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt *jäätmeseadusele ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale*;
- Ette näha planeeringuala teenindavad jäätmete liigiti kogumise mahutid;
- Raietöödeks peab taotlema Lääne-Harju Vallavalitsuselt raieloa;
- Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistava vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid*, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 *Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid* ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 *Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid* määratud norme. Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 *Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded*. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks.

5.7.1. Jäätmed

Jäätmete kogumine toimub plan. elamukrundil individuaalselt vastavalt *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11). Prügikonteineri asukoht lahendada elamu ehitusprojektiga. Prügikonteineri visuaalseks varjamiseks on lubatud ka varjualuse või prügimaja rajamine, viimased võivad paikneda planeeringuga määratud hoonestusalast väljapool, kuna tegemist on rajatisega. Prügikonteinerite tühjendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs.

Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud *jäätmeseaduses ning Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjas*, kus on välja toodud ka konkreetsed tegevused.

5.7.2. Põhjavesi

Kuna planeeringu ala paikneb *keskmiselt kaitstud* põhjaveega piirkonnas, tuleb eriti suurt tähelepanu pöörata potentsiaalsete põhjavee reostuskollete ohutuks muutmisele.

Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

5.7.3. Müra

Planeeringu koostamisel kuulub arvestamisele Lääne-Harju valla üldplaneeringu alusuuring- *Rohelise võrgustiku uuring ja mürahinnang* (edaspidi „uuring“).

Vastavalt *atmosfääriõhu kaitse seadusele* määratakse müratundlike alade kategooriad üldplaneeringu maakasutuse juhtotstarbe järgi, mille alusel on planeeringuala liigitatud II müra kategooriasse (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuste ning elamu maa-alad, rohealad). Liikluse müra normtasemed hoonestatud või hoonestamata aladel on (päeval/öösel): müra sihtväärtus 55/ 50 dB, müra piirväärtus 60/ 55 dB, müratundlike hoonete sõidutee poolse küljel on sihtväärtus lubatud kuni 65/ 60 dB.

Keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 *Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid* lisas 1 kehtestatud II kategooria piirväärtused on päeval 60 dB (teepoolsel küljel 65 dB) ja öösel 55 dB (teepoolsel küljel 60 dB).

Tulenevalt eeltoodust vastavad *Rohelise võrgustiku uuringu ja mürahinnangu* mürakaardi järgi müratasemed nii päevasel kui öisel ajal keskkonnaministri määruses nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele ning antud detailplaneeringu raames ei ole seega vajadust täiendavaks mürauuringuks.

Teede- ja tänavate äärsete hoonete teepoolsel fassaadil on üldjuhul asjakohane lähtuda müra piirväärtusest ning nii olemasolevate kui planeeritavate hoonete puhul rakendada ehituslikke meetmeid (akende helipidavuse parandamine, fassaadikonstruktsioonide helipidavuse tõstmine), mis tagavad head tingimused hoonete siseruumides.

6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisele. Ehitusõigus realiseeritakse katastriüksuse omaniku/arendaja poolt tema tahte kohaselt.

Planeeringulahendus viiakse põhiolemuselt ellu ühe etapina, st korraga rajatakse suvemaja ja seda teenindavad tehnovõrgud.

Detailplaneeringu realiseerimise ega hilisema kasutamisega ei kaasne mingeid kohustusi Lääne-Harju Vallavalitsusele.

C – LISAD

1. Lahevesi OÜ kiri, 26.07.2022;
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 419043, väljastatud 08.08.2022;
3. Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 36732301, väljastatud 16.08.2022;
4. AS Connecto Eesti poolt 22.09.2022 väljastatud tehnilised tingimused nr TT2019HR.

D – JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Tugiplaan M 1 : 500
3. Põhijoonis tehnovõrkudega M 1 : 500

E – KOOSKÕLASTUSTE TABEL