



**LÄÄNE HARJU VALD TÕMMIKU KÜLA
SILLA ROHUMAA KINNISTU
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR:	DP 140-20
Planeeringu koostamise korraldaja	Lääne-Harju Vallavalitsus Rae 38, 76806, Paldiski linn, Harju maakond registrikood 77000200 kontaktisik: Erki Ruben E-post: erki.ruben@laaneharju.ee ☎ 6790 607
Huvitatud isik 1	Tanel Lambing Käesalu küla 76715, Lääne-Harju vald E-post: tanel.lambing@gmail.com ☎ 5177678
Huvitatud isik 2	OÜ Hadagan Lembitu 6-12, 10114, Tallinn registrikood 14705483 kontaktisik: Harold Saar E-post: saarharold@gmail.com ☎ 5279887
Planeeringu koostaja:	Vahtra Grupp Osühing Hälli 4, 13521, Tallinn registrikood 11176431 EEP 000502
Volitatud arhitekt 7	Katrin Vahter E-post: katrin.vahter@gmail.com ☎ 52 74 119

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

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

II osa - menetlusdokumendid, lisad, kooskõlastused

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Ehitusgeodeetilised uuringud	Nullpunkt Projekt OÜ Angervaksa tee 45, 76907, Suurupi küla, Harku vald registrikood 11947122
Kontaktisik	Madis Lemsalu geodeet 6, kutsetunnistus 139763 ☎ 5142344 E-post: lemsalumadis@gmail.com
Teedealane konsultatsioon	L4RS Consulting OÜ Sarra 9, 13522, Tallinn registrikood 14309511
Kontaktisik	Valdeko Laats volitatud teedeinsener tase 8 ☎ 501 0198 E-post: valdekolaats@gmail.com

I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

1. TEKSTILINE OSA

- Seletuskiri

2. JOONISED

DP 1	Situatsiooniskeem	M 1:5000
DP 2	Kontaktvööndi skeem	
DP 3	Tugiplaan	M 1:500
DP 4	Põhijoonis	M 1:500
DP 5	Tehnovõrkude joonis	M 1:500

SELETUSKIRI

1.	SISSEJUHATUS	5
2.	LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS	5
3.	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1.	Kontaktvööndi analüüs	5
3.2.	Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus	8
3.3.	Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus.....	8
3.4.	Olemasolev tehnovarustus	8
3.5.	Olemasolev haljastus ja keskkond	8
3.6.	Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)	8
4.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	9
5.	PLANEERINGUETTEPANEK.....	9
5.1.	Krundijaotus ja krundi ehitusõigus.....	9
5.2.	Piirded.....	11
5.3.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	11
5.4.	Haljastus ja heakorra põhimõtted	12
5.5.	Tuleohutus	12
5.6.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused.....	12
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	13
6.1.	Üldosa	13
6.2.	Elektrivarustus	13
6.3.	Tänavavalgustus	13
6.4.	Soojavarustus	13
6.5.	Sidevarustus	13
6.6.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	14
6.7.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	14
7.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	15
7.1.	Üldosa	15
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.....	16
8.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	16
8.1.	Müraleevendusmeetmed	16
8.2.	Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks	16
8.3.	Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded	16
8.4.	Tuleohutusnõuded.....	17
8.5.	Insolatsioonitingimused.....	17
8.6.	Haljastuse rajamise nõuded	17
8.7.	Tehnorajatiste rajamise nõuded	17
8.8.	Liiklusrajatised	18
8.9.	Üldised arhitektuurinõuded	19
9.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	19
10.	TEHNILISED NÄITAJAD	20
11.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	20
12.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	20

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu alaks on Lääne-Harju vallas Tõmmiku külas asuv Silla rohumaa kinnistu. Planeeringuala suurus on ca 2ha. Planeeringuala piir on joonise loetavuse huvides nihutatud katastriüksuse piiridest lahku.

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on Silla rohumaa kinnistu jagamine 5 krundiks, millest kolm on elamumaa sihtotstarbega, üks transpordimaa sihtotstarbega ja üks tootmismaa sihtotstarbega.

Ehitusõigus määratakse elamumaa sihtotstarbega kruntidele, tootmismaale planeeritakse reovee pumppla. Detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala juurdepääs, haljastus, heakord, liiklus- ja parkimiskorraldus ning antakse tehnovõrkudega varustamise põhimõtted.

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

- Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 28.07.2020 nr 6-2/2409)
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 02.09.2020.a korraldus nr 843 Detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohad.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Keila valla üldplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005.a. otsusega nr 259/1005. alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald
- Nullpunkt Projekt OÜ poolt 25.05.2020 koostatud geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, töö nr 10
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Planeerimisseadus
- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismid

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas, Karjaküla alevikust ca 500m kaugusel kagus. Keila linn jääb ca 2km kaugusele. Põhjapoolne osa Silla rohumaa kinnistust jääb Karjaküla aleviku ja lõunapoolne osa Tõmmiku küla territooriumile. Planeeringuala piirneb vahetult 11194 Karjaküla teega. Riigitee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 418 autot/ööpäevas, kiirusrežiim 90km/h. Teisel pool riigiteed paikne Karjaküla kergliiklustee L4. Planeeringu lahendus arvestab olemasoleva kergliiklusteega, et hõlbustada jalakäijate ja jalgratturite liiklemist. Planeeringualale on kavandatud kergliiklustee, mis tagab jalakäijate ohutu ja sujuva liiklemise planeeringualalt üle riigitee.

Planeeritavast alast kirdepoole jääb mäetööstusmaa sihtotstarbega Karjaküla karjäär ja kagusse üldkasutatav maa.

Planeeringuala lähiala on hõreda asustusega ja piirneb põhiliselt põllumaadega.

Kontaktvööndis asuvad põhiliselt maatulundusmaa ja mõned elamumaa sihtotstarbega kinnistud.

Kinnistute hoonestuse moodustavad üksikelamud. Planeeritava maa-ala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis.

Planeeritaval alal ei ole looduskaitsepiiranguid.

Planeeritaval alal ei paikne teadaolevalt (Maa-ameti ja EELIS-e andmetel Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasad, kaitstavate liikide elupaikasad, kaitstavaid looduse üksikobjekte või muinsuskaitse objekte. Planeeritava ala ei asu rohevõrgustiku alal.

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

Planeeritava ala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Kirdes	11194 Karjaküla tee (29501:007:0607 transpordimaa 100%)
Põhjas	Saare (43101:001:0808 elamumaa 100%)
Lõunas ja edelas	Vahtra (29501:007:0759 maatulundusmaa 100%)

Lähim ühistranspordipeatus planeeringualale asub ca 150m kaugusel kagus.
Lähimad koolid, lasteaiad, kauplused ja raudteejaam asuvad ca 4 km kaugusel Keilas.



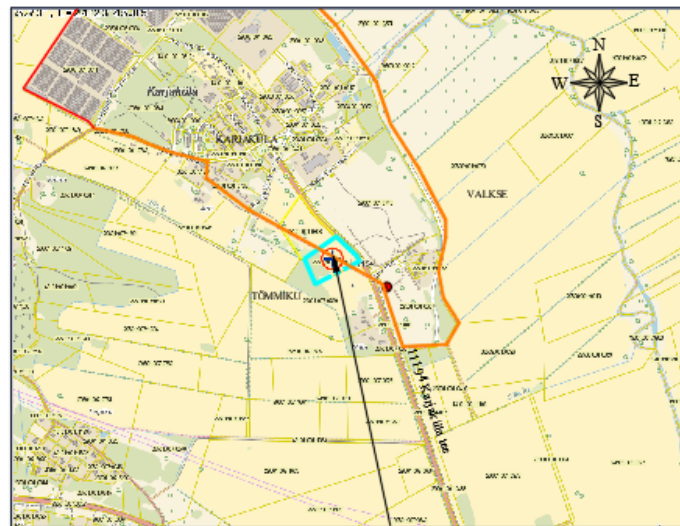
Foto 1. Vaade planeeringualale loode – kagu suunal



Foto 2. Vaade planeeringualale kirde – edela suunal



Foto 3. Vaade planeeringualale kagu - loode suunal



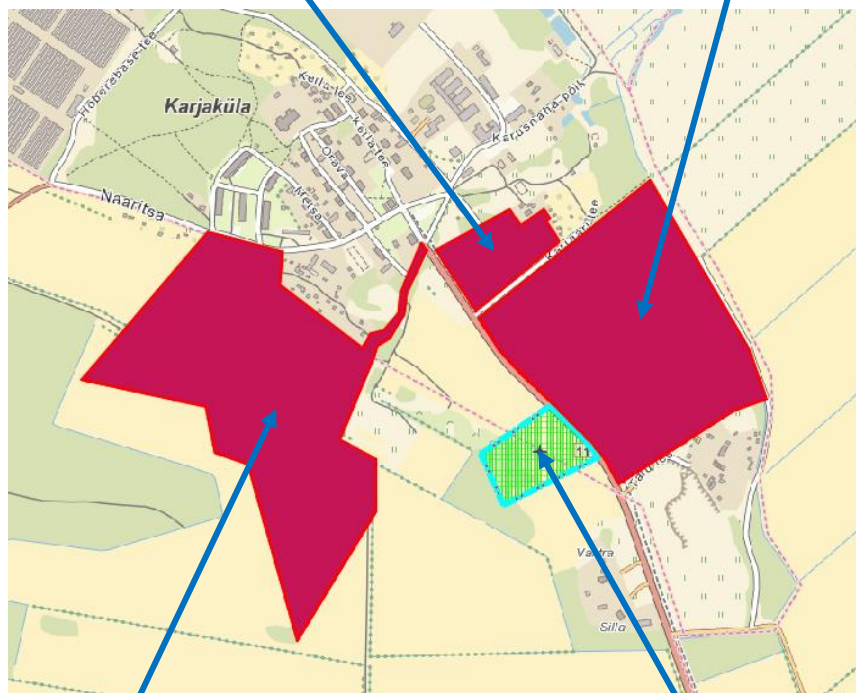
planeeringuala
Silla rohumaa kinnistu

Situatsiooniskeem

Planeeringuala lähiumbruse detailplaneeringud:

AS Eurotann territooriumi (Karjaküla parkimisvabrik) detailplaneering

Karjaküla kruusa-liiva leiukohta maaüksuse detailplaneering



Aru maaüksuse detailplaneering

Planeeringuala Silla rohumaa kinnistu

- Karjaküla kruusa-liiva leiukohta maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 29.01.2004 otsusega nr 137/0104)

Detailplaneeringu eesmärgiks oli karjäärile maa sihtotstarbe ja kasutustingimuste määramine.

- Aru maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Keila Vallavalitsuse 25.11.2010 korraldusega nr 857)

Aru maaüksuse detailplaneeringus on moodustatud kaks elamumaa krunti, kaks maatulundusmaa krunti ja üks transpordimaa krunt algusega Karjaküla teelt.

Elamumaa kruntide suurused on 4000m² ja 8481m².

- AS Eurotann territooriumi (Karjaküla parkimisvabrik) detailplaneering

Detailplaneeringu eesmärgiks oli kinnistu hoonestustingimuste määramine ja ehituskeeluvööndi täpsustamine.

3.2. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus

Silla rohumaa kinnistu

Katastritunnus 29508:001:0048

Kinnistu suurus 2,0200m²

Sihtotstarve 100% maatulundusmaa

Planeeritav ala on eraomandis.

Planeeritaval alal hoonestus puudub.

3.3. Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus

Juurdepääs planeeritavale alale toimub riigimaanteelt, 11194 Karjaküla teelt.

3.4. Olemasolev tehovarustus

Planeeritaval alal puudub tehovõrkudega varustus. Piirkonnas puudub ühisveevarustus – ja kanalisatsioon.

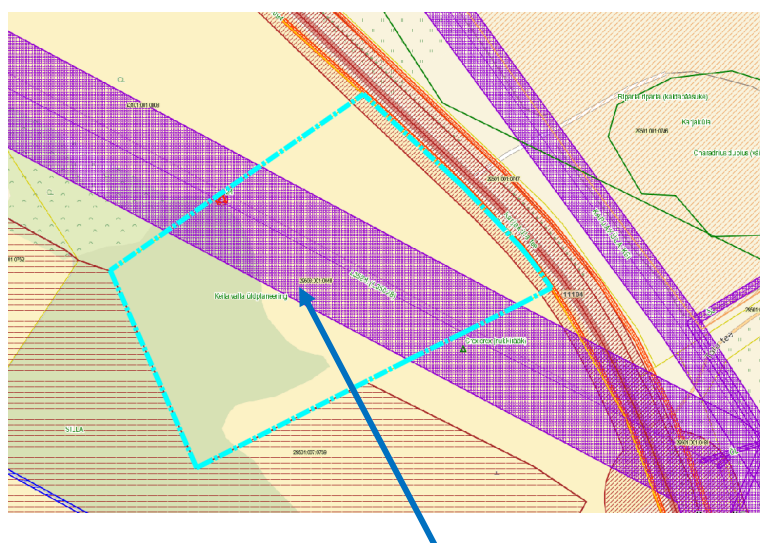
Planeeringuala läbib 110kV õhuliini. Karjaküla tee ääres kulgeb ELA094 optiline sidekaabel.

3.5. Olemasolev haljastus ja keskkond

Maapind langeb ühtlaselt põhja-lõuna suunal. Maapinna absoluutkõrgused jäävad +35.55....+31.50 vahele.

Kinnistu lõuna ja edelaosa on kaetud metsaga. Kõrghaljastatud ala on võsastunud. Ülejäänud osa kinnistust on lage.

3.6. Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi andmetel)



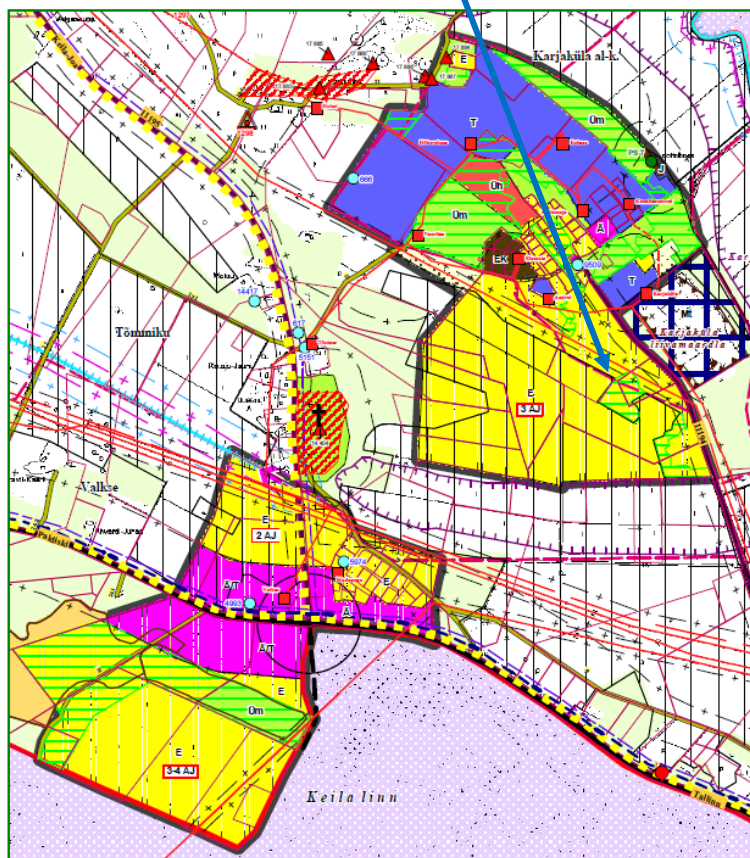
Planeeringuala Silla rohumaa kinnistu

- Elektriõhuliini 35-110kV kaitsevöönd
- Sideehitise ELA094 kaitsevöönd
- Geodeetilise märgi kaitsevöönd
- Riigimaantee 11194 Karjaküla tee kaitsevöönd

4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Endise Keila valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald) asub planeeringuala tiheasustusosal, mille maakasutuse juhtotstarve on väikeelamumaa. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Planeeringuala Silla rohumaa kinnistu



Väljavõte Keila valla üldplaneeringust

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeritav ala jaotatakse viieks kinnistuks (planeerimisseaduse tähenduses krundid).

Uued kinnistud ehk krundid:

- pos 1 – 100% elamumaa sihtotstarbega
- pos 2 – 100% elamumaa sihtotstarbega
- pos 3 – 100% elamumaa sihtotstarbega
- pos 4 - 100% transpordimaa
- pos 5 – 100% tootmismaa

Kõigile elamumaa kruntidele on kavandatud ridaelamud (kokku maksimaalselt 24 boksi).

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

Hoonestus on kavandatud riigitee kaitsevööndist väljapoole, kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon. Hoonestusala piir on krundil nr 1 kavandatud 20m kaugusele riigitee äärmise sõiduraja välimisest servast kuigi riigitee kaitsevöönd antud piirkonnas on 10m. Arvestatud on olemasolevate hoonete paiknemisega Karjaküla tee ääres ja põhjusega, et liikluskeskkond planeeringuala lähistel on pigem hajaasustusele vastav, millega omakorda kaasneb müra.

Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid„

ER - ridaelamumaa

LT - tee ja tänava maa

OK - kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa

Sihtotstarvete selgitused katastriüksuse liikides vastavalt

Maakatastriseaduse § 18 Katastriüksuse sihtotstarbe määramine

Tootmismaa on tootmiseesmärgil kasutatav maa. **Tootmismaa** on tootmis- ja tööstusehitiste alune ja neid ehitisi teenindav maa.

Elamumaa on alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa.

Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

Transpordimaa on liiklemiseks ja transpordiks kasutatav maa koos ohutuse tagamiseks ja selle maa korrashoiuks vajalike ehitiste aluse ning neid ehitisi teenindava maaga

Planeeritud kruntide ehitusõigus

krunt pos nr 1

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 1
krundi planeeritud suurus m ²	6970
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	ER 100%
maa sihtotstarve ja osakaalu % (kat. üksuse liikide kaupa)	E 100%
suurim ehitisealune pind m ² maapealne/maa-alune	1500/1500
suurim maapealne / maa-alune korruselisus	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/1
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	19
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	20/20

krunt pos nr 2

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 2
krundi planeeritud suurus m ²	5071
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	ER 100%
maa sihtotstarve ja osakaalu % (kat. üksuse liikide kaupa)	E 100%

suurim ehitisealune pind m ² maapealne/maa-alune	600/600
suurim maapealne / maa-alune korruselisus	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/1
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	12
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	8/8

krunt pos nr 3

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 3
krundi planeeritud suurus m ²	6074
maa sihtostarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	ER 100%
maa sihtostarve ja osakaalu % (kat. üksuse liikide kaupa)	E 100%
suurim ehitisealune pind m ² maapealne/maa-alune	1500/1500
suurim maapealne / maa-alune korruselisus	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/1
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	25
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	20/20

5.2. Piirded

Soovituslik haljaspiire kombineerituna keevispaneelaiaga. Piirde lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5m. Piirde võib rajada ka esimese korruse terrasside vahele. Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

5.3. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeringualale on kavandatud kahesuunalise liiklusega 11194 Karjaküla teelt. Planeeritud on transpordimaa krunt, mis antakse üle kohalikule omavalitsusele. Tee on mõeldud avalikuks kasutuseks.

Täiendavaid ristumisi ei ole planeeritud. Juurdepääsutee ristumisel 11194 Karjaküla teega tuleb tagada nähtavus. Planeeringu joonistele on kantud nähtavuskolmnurk. Nähtavuskolmnurk on kavandatud vastavalt majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määrusele nr 106 "Tee projekteerimise normid" lisa "Maanteede projekteerimismid" punkt 5.2.7 lähtetasemel rahuldav. Nähtavuskolmnurkade suurused vt. Põhijoonis DP5. Nähtavuskolmnurk on ala kus ei tohi paikneda ühtegi nähtavust piiravat takistust - ei tohi rajada piirdeid, istutada puid-põõsaid ning paigaldada muid teehooldust takistavaid elemente.

Ristumiskoht on lahendatud planeeringualalt lähtuva liiklussageduse vastuvõtmiseks.

Planeeritav ala paikneb riigitee kaitsevööndis. Joonistele on kantud EhS §71 kohane tee kaitsevöönd.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud:

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

Hoonestus on kavandatud tee kaitsevööndist väljapoole kuna kaitsevööndis puudub väljakujunenud hoonestusjoon.

Planeeringus on arvestatud kergliiklusteega, mis kulgeb Karjaküla kergliiklustee L4 kinnistul (29501:001:0747). Planeeringuala on seotud olemasoleva jalgteega.

Parkimine korraldatakse krundisiseselt. Riigiteel parkimist ja tagurdamist ette nähtud ei ole. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt EVS 843:2016 tabelile 9.1. mille järgi parkimiskohtade arv ridaelamu boksi kohta on 2. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui ka hoones. Parkimine lahendatakse koos hoonete projektiga.

5.4. Haljastus ja heakorra põhimõtted

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

5.5. Tuleohutus

Kruntidele 1,2,3 on planeeritud ridaelamud. Liigitus tuleohutuse järgi I kasutusviis.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritavate hoonete suurim kõrgus maapinnast on 9m. Suurim korruselisus on 2.

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik ehitusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Tuletõrjetechnika juurdepääs hoonetele on tagatud. Ümbersõidud hoonetest tuleb hoida vabad.

Planeeringuala tulekustutusvesi, 10 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse krundile nr 4 planeeritud tuletõrjevee mahuti baasil (vt tehnovõrkude joonis).

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

5.6. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused

KRUNT 1

1. 11194 Karjaküla tee kaitsevöönd 10m äärmise sõiduraja välimisest servast
2. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 50m
3. Sideehitise kaitsevöönd koridori laiusega 2m
4. Nähtavuskolmnurk
5. Elektripaigaldise ja sideehitise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks

KRUNT 2

1. Geodeetilise märgi kaitsevöönd
2. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 50m
3. Reoveepumpla kuja 10m
4. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala reoveepumplale kruntide nr 1,3 ja võrguvaldaja kasuks
5. Elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks

KRUNT 3

1. Reoveepumpla kuja 10m
2. Juurdepääsu servituudi vajadusega ala reoveepumplale kruntide 1,2 ja võrguvaldaja kasuks
3. Kanalisatsioonitorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m
4. Juurdepääsu servituudivajadusega ala krunt nr 2 kasuks

5. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 2m
6. Elektripaigaldise ja kanalisatsioonitorustiku servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks

KRUNT 4

1. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 50m
2. Sideehitise kaitsevöönd koridori laiusega 2m
3. Nähtavuskolmnurk

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

6.1. Üldosa

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on ära toodud Tehnovõrkude joonisel. Kõikidele tehnovõrkudele on määratud kaitsevööndid ja servituudivajadusega alad kaitsevööndi ulatuses.

6.2. Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 360096, mille kohaselt planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud uuest planeeritud komplektalajaamast.

Alajaam on planeeritud transpordimaa krundile nr 4, Karjaküla tee vahetusse lähedusse. Alajaama teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs.

Alajaama toide on planeeritud 10kV maakaabelliiniga Karjaküla ja Karjaküla tee alajaamadest.

Uuest planeeritud alajaamast on kavandatud kruntidele nr 1,2,3,5 0,4kV maakaabelliinid. Kruntide piiridele on planeeritud mitmekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbid peavad olema vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini toimub maakaabliga.

Liitumiskilpide kaitseaparatuur sõltub tootmise iseloomust.

Määratud on olemasolevatele ja planeeritud tehnoarajatistele kaitsevööndid ja servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses.

Elektrivarustuse kohta koostatakse eraldi projekt.

6.3. Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeritavale alale ette ei nähta. Planeeritud kinnistute välisvalgustus lahendatakse lokaalselt kinnistu siseselt iga kinnistu 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. Soojavarustus

Tsentraalset soojavarustust planeeritavale alale ette ei nähta.

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

6.5. Sidevarustus

Telia Eesti AS poolt on väljastatud tehnilised tingimused nr 34452672. Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilivõrgu vahendeid kuna detailplaneeringu piirkonnas on olemasolevate Telia kaabelside ressursid ammendunud ja uusi liitumisi pole võimalik pakkuda.

Planeeringuala vahetus läheduses, Karjaküla tee ääres, paikneb Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELASA) kuuluv optiline sidevõrk. ELASA liitumist ei paku kuna rajab EstWin projekti raames ainult üle-Eestilist baasvõrku ja ühendusi tarbijateni ei raja ning lõppklientidele teenuseid ei paku.

6.6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus ja reovee kanaliseerimine on lahendatud vastavalt Aktsiaselts Lahevesi poolt 10.09.2020 väljastatud tehnilistele tingimustele.

Aktsiaselts Lahevesi poolt tagatavad joogivee ja reovee vooluhulgad detailplaneeringualale, kuhu planeeritakse 24 ridaelamuboksi on 9,6m³/d.

6.6.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse väljavõte (liitumispunkt ühisveevarustusega) on planeeritud Karjaküla alevik Keila tee / Naaritsa ristmikule. Liitumispunkti on ette nähtud veemõõdukaev (külmumiskindel, plastist, min diameeter 1200mm, lukustatav ja varustatud AS Lahevesi süsteemiga ühilduv kaugloetav veemõõtja).

Kinnistutele on kavandatud eraldi liitumispunktid kuni 1m kinnistu piirist avalikule maale. Liitumispunktis kasutada malmkorpusega maakraani (DN25). Liitumispunktide asukohad on ära toodud Tehnovõrkude joonisel.

Kinnistute veemõõdusõlmed paigaldatakse toititoru poolse esimese välisseina taha soojustatud ja valgustatud ruumi. Hoonesse paigaldatakse veemõõtja, mille ette ja taha paigaldatakse kuulkraanid. Vahetult veemõõtja taha paigaldada tagasilöögiklapp ja soovitatav on paigaldada filter. Veemõõtja kandur maandada. Veemõõtja asub põrandast ca 70cm kõrgusel soojustatud ja valgustatud ruumis tarnetoru sisenemiskohale võimalikult lähedal. Veemõõdusõlmele ja veearvestile peab olema vaba juurdepääs arvesti asendamiseks ja näitude lugemiseks. Veesisend paigaldatakse hoone vundamendist läbiminekul hülsis.

Planeeritud hoonete veevarustus lahendatakse detailsemalt eraldi projektiga.

6.6.2. Reoveekanaliseerimine

Vastavalt tehnilistele tingimustele juhitakse planeeringuala reovesi Karjaküla-Keila survetorustikku.

Liitumispunktiks ühiskanalisatsiooniga jääb peasurvekanalisatsiooni juurde rajatav sulgseade.

Sulgseade rajada survetorustiku vahetusse lähedusse (kuni 1m). Kasutada kanalisatsioonile sobilikku sulgarmatuuri. Krundile nr 5 on planeeritud reoveepumpla. Reoveepumplast väljuvale survetorustikule tuleb paigaldada sulgseade (ca 1m pumplast). Reoveepumplasse paigaldada reoveekulumõõtur.

Kinnistutele on kavandatud eraldi liitumispunktid kuni 1m kinnistu piirist avalikule maale.

Liitumispunktiks on ette nähtud DE200 kanalisatsioonikaev.

Liitumispunktide asukohad on ära toodud Tehnovõrkude joonisel.

Planeeringu kanalisatsioon on kavandatud lahkvoolsena. Reoveekanaliseerimise ei juhitata pinnase-, pinna-, või sademevett.

Planeeritud hoonete reovee kanaliseerimine lahendatakse detailsemalt eraldi projektiga.

6.7. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala sademevee allikaks on hoonete katused ja kõvakattega teed.

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

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

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud.

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt järgmises projekteerimise etapis.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÖIMALIK KESKKONNAMÖJU HINDAMINE

7.1. Üldosa

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

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohutu, sest kinnistu kruntideks jaotamine ja ridaelamute 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 ümbritsevatele 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.

Keskkonnatingimused 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 loodusvarude 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 ridaelamu.

Seoses planeeringuala külgnemisega riigiteega on piirkonna peamiseks mürataseme määrajaks liiklusmüra, millega kaasnevad ka vibratsioon ja õhusaaste. Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulutused kannab arendaja.

Mürataset on võimalik vähendada müra levikut tõkestades müratõketega või kaitstes siseruume müra eest.

7.4. Võimalikud avariiolukorrad

Planeeritavale alale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga tegevusi ja rajatise, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariiolukordade võimalikkust. Avariiolukorrad 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

avariiolukorrad olulist tähendust. Avariolukordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel tagatakse tehnovõrkude laitmatu funktsioneerimine.

7.5. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju

Ridaelamute 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 Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

8.1. Müraleevendusmeetmed

- Välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisas 1 toodud liikluse müra piirväärtust. Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jmt) valikul peab arvestama, et müra ei ületaks välisõhus kehtestatud normtasemeid.
- Siseroomide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemeid.
- Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiire ühisiisolatsiooni indeksit $R'_{tr,s,w}$ vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele.
- Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit C_{tr} vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
- Võimaliku hoonesisese müra vältimiseks tuleb hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed eluruumides mürataseme vähendamiseks (näiteks paigaldada rohkem summutavat mineraalvilla välisseintesse, isoleerivat-summutavat isolatsioonimaterjali vahelagedesse ja põrandale, paigaldada 3x klaaspakettaknad). Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjali, mille õhumüraindeks on 40dB.
- Hooned projekteerida selliselt, et vaikust nõudvad ruumid (magamistoad) paikneksid riigimaantee suhtes varjatud külgedel.
- Oluline on jälgida akende ja ventilatsiooniavade mürakindlust. Nende projekteerimisel ei tohi väheneda välispiirete müra summutav efekt.

8.2. Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks

Ehitusprojekti staadiumis koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus kogu ala ulatuses nii teedele kui ka haljasaladele. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatest kõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

8.3. Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded

Parkimiskohtade asetus täpsustub ehitusprojekti. Parkimiskohtade katendi osas eelistada kivistillust, murukivi vms. Parkimiskohad on soovitatav jaotada madalate põõsaste või pinnakattetaimedega tsoonideks.

8.4. Tuleohutusnõuded

Hoonete projekteerimisel lähtuda:

- 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“.
- Tuletõrjeveega varustus nähakse ette vastavalt EVS 812-6 :2012 Ehitiste tuleohutus osa 6 „Tuletõrje veevarustus“.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tuletõrjetehnika ümberpööramiseks ei tohi olla takistusi. Tagada vajalik tulekustutusvesi tuletõrjevee mahutis 10 l/s kolme tunni jooksul.

8.5. Insolatsioonitingimused

Kavandatud eluruumide insolatsioonitingimused peavad vastama Eesti standardile EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu – ja bürooruumides,„ nõuetele.

8.6. Haljastuse rajamise nõuded

Haljastuse projekteerimisel lähtuda Eesti standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad,„. Maksimaalselt säilitada planeeringualal kasvav väärtuslik kõrghaljastus. Tagada olemasolevatele, säilitatavatele puudele ehitusaegne kaitse. Haljastus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus.

8.7. Tehnorajatiste rajamise nõuded

8.7.1. Elektrivarustus

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

8.7.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Peale detailplaneeringu kinnitamist koostada eraldi projekt vee ja kanalisatsiooni lahendamiseks. Projekti koostamiseks võtta täiendavad projekteerimise tingimused AS-st Lahevesi (võrguvaldajalt), AS Lahevesi ei välista täiendavate tingimuste esitamist projektlahenduse koostamiseks.

Võtta nõuolek AS-st Keila Vesi täiendava reovee suunamiseks Keila linna kanalisatsiooni süsteemi.

Projekteerimisel lähtuda Eesti Vabariigis kehtivatest seadustest ja standarditest:

Kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835

Kinnistu kanalisatsioon EVS 846

Väliskanaliseerimisvõrk EVS 848

Veevarustuse välisvõrk EVS 921

Ehitusprojekt EVS 932

RIL77,„Pinnasesse ja vette paigaldatavad plasttorud,„ jne

Veevarustus

- Kõik survetorustikud projekteerida PE plasttorust, mis omavahel ühendatakse muhv- või kontaktkeevistega ja paigaldatakse külmumisohu vältimiseks minimaalse sügavusega 1,70 m toru peale.
- Veetorustike paigaldamisel tuleb torustik markeerida asukoha määramiseks min. 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabliga, pinnasesse jäävad kaabli jätkuühendused peavad olema veetihedad. Kaabli otsad tuua kapede alla. Veetoru kohale 0,4 m. kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga “Ettevaatust veetorustik”.
- Maa-aluste sulgseadmetena kasutada sertifitseeritud valumalmist tooteid.

- Maa-alustes ühendustes on keelatud kasutada ühenduste tegemiseks mehaanilisi keermesliitmikke.
- Koostada veemudel.

Kanalisatsioon

- Survekanalisatsiooni torustik paigaldada koos signaalkaabliga. Kaabli otsad tuua reoveepumplast väljuva survetorustiku sulgseadme kape alla ja peasurve kanalisatsioonitorustikuga ühenduse kohta kape alla. Kasutada ka hoiatuslinti.
- Survekanali pöörangud lahendada 45 kraadiste põlvedega.
- Liitumispunktiks jääb peasurvekanalisatsiooni liitumise juurde rajatav sulgeseade.
- Teostada peareoveepumpla ja piirkonna reoveepumpla koostöö arvutus.
- Kinnistute kanalisatsiooniga liitumispunktid näha ette kõigile planeeringu kinnistutele, kuni 1m kinnistu piirist avalikule maale, soovitavalt haljasalale. Liitumispunktiks näha ette DE200 kanalisatsioonikaev, kaevust kinnistu suunas 1m paigaldada ka kanalisatsioonitoru.
- Reoveepumplasse paigaldada reoveekulumõõtur (täisavaga elektromagnetiline arvesti) ning kanalisatsioonile sobivad tagasilöögiklapid (Hawle süsteem). Reoveekulumõõturi näidud edastada AS Lahevesi SCADA süsteemi (haldab ABB).
- Survekanalisatsioonitorustik rajada 1,8m sügavusele maapinnast, vajadusel soojustada, et tagada külmumiskindlus.
- Reoveepumpla rajamisel lähtuda AS lahevesi üldnõuetest.
- Planeeringu torustike kaevude maksimaalne vahekaugus 50m. Kaevudele peab olema tagatud ligipääs survepesuautoga
- Kõik suunamuutused isevoolel kanalisatsioonitorustikul tuleb teostada kaevus. Kaevud peavad olema torustike diameetrile vastavad ning sobivate luukidega. Vaatluskaevu konstruktsioon ja mõõtmed peavad võimaldama teostada torustiku läbipesu ja tagama torustiku kontrolliks TV-vaatluskaamera läbipääsu. Lubatud on kasutada ainult valupõhjaga kaevusid. Kaevu luugina võib kasutada ainult umbset luuki, kaevu luuk ei tohi asetseda ümbritsevast pinnasest madalamal, välistatud peab olema sademevete sattumine reoveekanalisatsiooni.
- Torustiku kalle peab olema piisav, et oleks tagatud torustiku isepuhastusvõime.
- Isevoole kanalisatsiooni torustik projekteerida muhvidega PVC või PP plastiktorudest rõngasjäikusega vähemalt SN8.
- Reoveekanalisatsiooni sulgarmatuurina kasutada reoveekanalisatsioonile sobivat sulgarmatuuri.
- Tööprojektis näha ette pumbatavate reovee vooluhulkade mõõtmine survetorustikul.
- Tehniline lahend esitada AS-le Keila Vesi tutvumiseks ja arvamuse avaldamiseks enne töödega alustamist.
- ÜVK teenuse osutajal (AS Lahevesi) sõlmida AS-ga Keila Vesi liitumisleping enne töödega alustamist.

8.8. Liiklusrajatised

Planeeringu koosseisus kavandatud riigiteega ristuvad tehnovõrgud rajatakse kinnisel meetodil.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Maanteeamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks

Tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Maanteeametilt.

Kõik detailplaneeringu kohaste teede ja rajatiste väljaehitamise kulud kannab huvitatud isik.

8.9. Üldised arhitektuurinõuded

Katuse kalle	0-45° . Soovitav on projekteerida kõik planeeringualale rajatavad ridaelamud ühtse katusekaldega
Katuseharja suund	Risti või paralleelne krundi piiriga
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärasest. Kõik hooned planeeritaval alal peavad moodustama ühtse ansambli Välisviimistlusmaterjalid, värvilahendused ja katusekattematerjalid määratakse iga hoone puhul konkreetse ehitusprojektiga. Värvilahendused ja katusekattematerjal määratakse 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.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada vallaarhitektiga.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD 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 järgmiste 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

PLANEERITUD MAA-ALA SUURUS	2,0200m ²	
KAVANDATUD KRUNTIDE ARV	5	
KRUNDITUD MAA BILANSS (katastriüksuse liikide alusel)		
Elamumaa (3 katastriüksust)	18115m ²	90%
Transpordimaa (1 katastriüksus)	2049m ²	9%
Tootmismaa (1 katastriüksus)	36m ²	1%
PLANEERITUD SUURIM RIDAELAMUTE ARV	3	
PARKIMISKOHTADE ARV		
	NORMATIIVNE	48
	PLANEERITUD	48

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. katastritoimingud kruntideks jagamiseks
2. vajalike servituutide seadmine
3. tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine
4. ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine
5. ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks
6. planeeritud teede ja tehnovõrkude ehitamine (võrguvaldaja poolt kuni liitumispunktini) ja vastavate kasutuslubade väljastamine
7. hoonete ehituslubade väljastamine (hoonetele ehitusloa saamise eelduseks on riigiteega ristumiskoha ja jalgteehenduse väljaehitamine)
8. 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