

VAHTRA GRUPP OÜ



**LÄÄNE HARJU VALD VASALEMMA ALEVIK
METSÄ TN 6 KINNISTU
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR:	DP 141-21
Planeeringu koostamise korraldaja	Lääne-Harju Vallavalitsus Rae 38, 76806, Paldiski linn, Harju maakond registrikood 77000200 kontaktsik: Erki Ruben E-post: erki.ruben@laaneharju.ee ☎ 6790 607
Huvitatud isik	Jelena Vlassovski E-post: info@oltirus.ee
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 - lisad

Tallinn
juuni 2021

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Ehitusgeodeetilised uuringud OÜ Geodeesia24
Pärnu mnt 139e, 11317 Tallinn
registrikood 12135099
751 MA,EEG000265

Kontaktisik Karel Truu
☎ 5621 7960
E-post: info@geodeesia24.ee

I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

1. TEKSTILINE OSA

- Seletuskiri

2. JOONISED

DP 1	Situatsiooniskeem	M 1:5000
DP 2	Kontaktvööndiskeem	
DP 3	Tugiplaan	M 1:500
DP 4	Põhijoonis	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
3.1.	Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus.....	8
3.2.	Olemasolev tehovarustus	8
3.3.	Olemasolev haljastus ja keskkond	8
3.4.	Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi ja teeservituudi lepingu andmetel).....	9
4.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	9
5.	PLANEERINGUETTEPANEK.....	9
5.1.	Krundijaotus ja krundi ehitusõigus.....	9
5.2.	Piirdeaiad	10
5.3.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus	10
5.4.	Haljastus ja heakorra põhimõtted	11
5.5.	Tuleohutus	11
5.6.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused.....	12
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	12
6.1.	Üldosa	12
6.2.	Elektrivarustus	12
6.3.	Tänavavalgustus	12
6.4.	Soojavarustus	12
6.5.	Sidevarustus	12
6.6.	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	12
6.7.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	13
7.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	14
7.1.	Üldosa	14
7.2.	Ehitusaegne mõju.....	14
7.3.	Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn	14
7.4.	Võimalikud avariilukorrad.....	14
7.5.	Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju.....	14
8.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED.....	15
8.1.	Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks	15
8.2.	Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded	15
8.3.	Tuleohutusnõuded.....	15
8.4.	Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded	15
8.5.	Tehnorajatiste rajamise nõuded	15
8.6.	Üldised arhitektuurinõuded	16
9.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	16
10.	TEHNILISED NÄITAJAD	17
11.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17
12.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	17

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu alaks on Lääne-Harju vallas Vasalemma alevikus asuv Metsa tn 6 kinnistu koos juurdepääsuteega. Planeeringuala suurus on ca 0,83ha.

Planeeringualal puudub kehtiv detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamise ülesanne on elamumaa kruntideks jagamine.

Detailplaneeringuga lahendatakse planeeringuala juurdepääs, haljastus, heakord, liiklus- ja parkimiskorraldus, antakse tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ning määratakse kruntide ehitusõigus.

2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

- Huvitatud isiku detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 17.10.2019 nr 6-2/2408)
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 05.11.2019.a korraldus nr 770 Detailplaneeringu algatamine

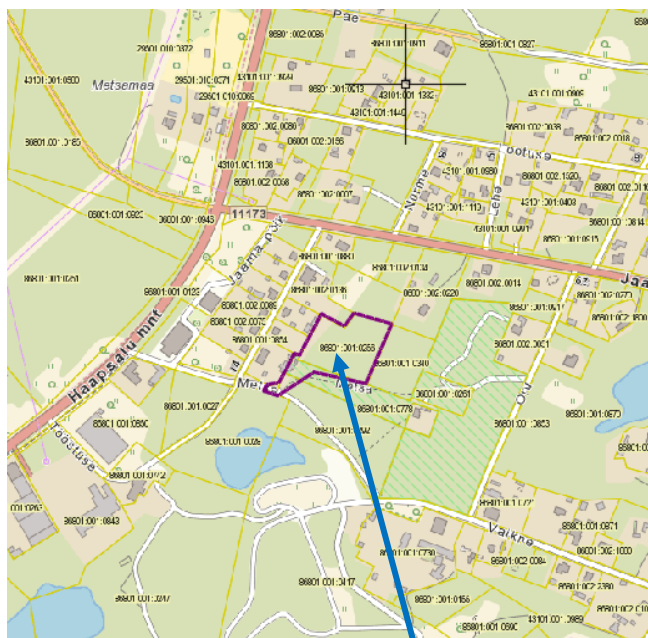
Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Vasalemma valla üldplaneering. Kehtestatud Vasalemma Vallavolikogu 28.06.2011.a. otsusega nr 28. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald
- OÜ Geodeesia24 poolt 23.09.2020 koostatud geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, töö nr 4368-20
- Võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilised tingimused
- Planeerimisreedus
- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimismäärused

3. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Vasalemma aleviku elamupiirkonnas ca 100m kaugusel Tööstuse ja Metsa tänava ristmikust. Kontaktvööndis asuvad põhiliselt elamumaa sihtotstarbega kinnistud. Planeeringualast lõunasse jääb üldkasutatav maa ja loodesse ühiskondlike ehitiste maa.



Planeeringuala

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, püsielupaikasad, kaitstavate liikide elupaikasad, 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.

Planeeringuala piirinaabriteks on järgmised maaüksused:

Põhjas Tööstuse tn 1 (86201:002:0135 elamumaa 100%)

Kirdes Jaama tn 39 (86801:002:0220 elamumaa 100%)

Idas Jaama tn 39a (86801:001:0340 elamumaa 100%)

Lõunas Suusaraja (43101:001:1761 üldkasutatav maa 100%)

Läänes Tööstuse tn 7 (86801:002:0132 elamumaa 100%)

Tööstuse tn 5 (86801:002:1080 elamumaa 100%)

Loodes Tööstuse tn 3 (86801:002:0136 ühiskondlike ehitiste maa 100%)

Lähim ühistranspordipeatus planeeringualale asub ca 270m kaugusel Haapsalu maanteel.

Vasalemma raudteejaam asub ca 1,5km kaugusel idas.

Lähim kool on Vasalemma põhikool, mis asub Lemmaru külas ca 2km kaugusel planeeringualast.

Lähim lasteaed (lasteaed Sajajalgne) asub planeeringuala naaberkinnistul.

Lähim kauplus (Meie toidukaubad) asub Vasalemma alevikus ca 500m kaugusel loodes.



Foto 1. Vaade planeeringualalt Tööstuse tn 3 asuvale lasteaiale



Foto 2. Vaade planeeringualalt Tööstuse tn 5 asuvale hoonestusele



Foto 3. Vaade planeeringualalt Tööstuse tn 7 ja 9 asuvatele hoonetele



Foto 4. Vaade planeeringualale



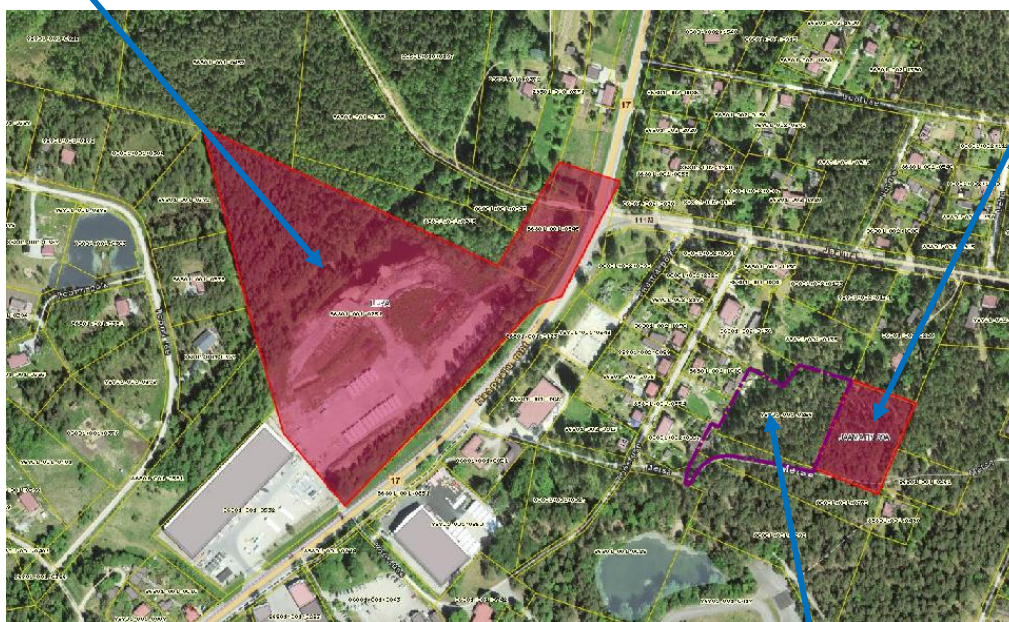
Foto 5. Vaade planeeringualale

Planeeringuala lähiumbruse detailplaneeringud:

- Lepa kinnistu detailplaneering (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 27.11.2018 otsusega nr 146)
- Jaama tn 39A detailplaneering (kehtestatud Vasalemma Vallavalitsuse 29.11.2009 otsus nr 70)

Lepa kinnistu detailplaneering

Jaama tn 39A detailplaneering



Detailplaneeringud kontaktvööndis

Planeeringuala

3.2. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus

Metsa tn 6 kinnistu

Katastritunnus 86801:001:0256

Kinnistu suurus 6835m²

Sihtotstarve 100% elamumaa

Planeeringuala on eraomandis.

Planeeringualal hoonestus puudub.

3.1. Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus

Juurdepääs planeeringualale toimub avaliku kasutusega Tööstuse ja Metsa tänavalt ning Murunõmme kinnistule seatud teeservituudiga Metsa tn 6 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

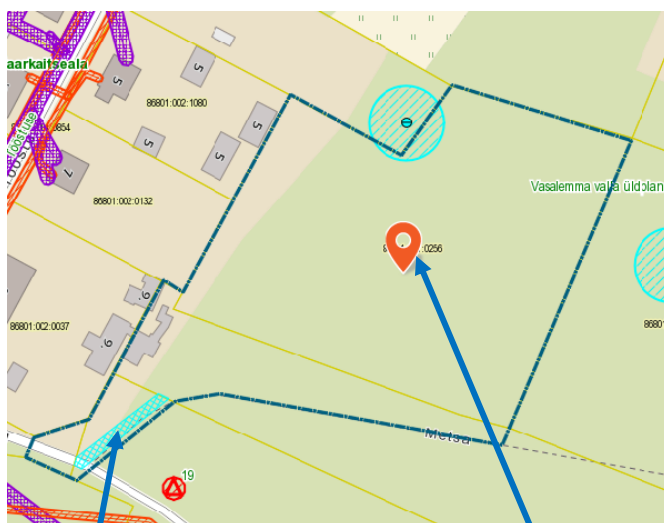
3.2. Olemasolev tehnovarustus

Planeeringualal puudub tehnovõrkudega varustatus. Piirkonnas puudub ühisveevarustus – ja kanalisatsioon.

3.3. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala kõlvikuline koosseis on 6215m² metsamaa ja 620m² õuemaa. Kinnistu asub luitelisel metsaalal. Maapind langeb loode suunal ja tõuseb kagu suunal.

3.4. Kehtivad kitsendused (Maa-ameti kitsenduste kaardi ja teeservituudi lepingu andmetel)



Teeservituut

Planeeringuala

- Puurkaevu PRK0005041 hooldusala 10m (vt Veeseaduse § 154. Hooldusala ja tegevuse keelamine hooldusalal)
- Teeservituut

4. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Endise Vasalemma valla üldplaneeringu kohaselt (kehtestatud Vasalemma Vallavolikogu 28.06.2011 otsusega nr 28. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald) asub planeeringuala tiheasustusalal, mille maakasutuse juhtotstarve on pereelamute maa (EP). Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.



Väljavõte Vasalemma valla üldplaneeringust

Planeeringuala

5. PLANEERINGUETTEPANEK

5.1. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Planeeringuala jaotatakse kaheks kinnistuks (planeerimisseaduse tähenduses krundid).

Uued kinnistud ehk krundid:

- pos 1 – 100% elamumaa sihtotstarbega
- pos 2 – 100% elamumaa sihtotstarbega

Mõlemale elumumaa krundile on kavandatud üksikelamud.

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.

Igale elumumaa krundile võib rajada ühe üksikelamu ja kaks abihoonet.

Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid„

EP - üksikelamu maa

Planeeritud kruntide ehitusõigus

krunt pos nr 1

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 1
krundi planeeritud suurus m ²	3981
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m ² maapealne/maa-alune	390/390
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihooone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihooone	1/2
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	10
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

krunt pos nr 2

krundi aadress või aadressi ettepanek	KRUNT 2
krundi planeeritud suurus m ²	2854
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m ² maapealne/maa-alune	280/280
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihooone	9/5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihooone	1/2
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	10
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

5.2. Piirdeaiad

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

5.3. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus

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

Juurdepääs planeeritavale alale toimub avaliku kasutusega Tööstuse ja Metsa tänavalt ning Murunõmme kinnistule seatud teeservituudiga Metsa tn 6 kinnistu igakordse omaniku kasuks.

Säilib olemasolev olukord.

5.4. Haljastus ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala kõlvikulisest koosseisust enamuse moodustab kõrghaljastusega kaetud ala. Dendroloogilist hinnangut planeeringualale läbi viidud ei ole. Planeeringu algatamise korralduse lähtetingimused näevad ette säilitada väärtuslik kõrghaljastus vähemalt 50% ulatuses. Planeeritud kinnistute omanikud peavad lähtuma oma tegevuses Lääne-Harju valla heakorraeeskirjadest 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. Jäätmekäitlusele lähtuda kohalikest jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

5.5. 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

Kruntidele 1 ja 2 on planeeritud üksikelamud. 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 1 planeeritud tuletõrjevee mahuti (klaasplastist, 30m³) ja kuivhüdrandi baasil. Kuivhüdrant rajatakse sõidutee äärde.

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

Tuletõrjevee mahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus. Tuletõrje veevõtukohta hoolduse, nõuetele vastavuse ning korrashoiu eest peavad tulevikus hoolitsema asjast huvitatud osapooled.

Tuletõrjevee mahutile peab tagama ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga igal aastaajal ja igasuguste ilmastikutingimustega. Tuletõrje veevõtukohta tuleb paigaldada vastav infoviit, mis peab vastama Siseministri 18.02.2021 määruse number 10 lisale nr 2.

Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le 8 meetrit. Sama 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 hooned. Täpne tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

5.6. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused

KRUNT 1

1. Puurkaevu (PRK0005041) hooldusala
2. Veetorustiku kaitsevöönd koridori laiusega 4m
3. Veetorustiku servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks

6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

6.1. Üldosa

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

6.2. Elektrivarustus

Elektrienergiaga varustamine nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehniliste tingimustele nr 363303, mille kohaselt planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette Kolonni alajaama F3 fiidri mastist nr 4.

Kruntide piiridele on planeeritud kahekohaline liitumiskilp. 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 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 planeeringualale ette ei nähta.

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

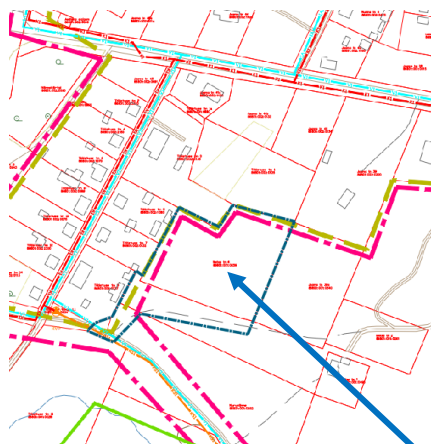
6.5. Sidevarustus

Planeeringuga nähakse ette kasutada mobiilivõrgu vahendeid.

6.6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni võrk.

Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava 2019-2030 näeb tulevikus ette ÜVK rajamise käsitletavasse piirkonda. Vastavalt ÜVK arengukavale jääb planeeringuala ÜVK-ga kaetud ala piirist napilt välja.



Väljavõte Lääne-Harju valla ÜVK arengukavast

Planeeringuala

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

Joogivee ja reovee vooluhulgad detailplaneeringualale, kuhu planeeritakse kaks üksikelamut on 1,2m³/d.

6.6.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Tööstuse tn 3 kinnistul asuva puurkaevu PRK0005041 baasil. Määratud on planeeritud tehnorajatisele kaitsevöönd ja servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses.

6.6.2. Reoveekanaliseatsioon

Kuna planeeringuala jääb Vasalemma reoveekogumisalast välja siis on lubatud reovee kohtkäitluseks kasutada nii omapuhastit kui ka kogumismahutit.

Planeeringuala asub geoloogilise baaskaardi kohaselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kuna ala reljeef on muutlik ning põhjavee tase hooajaliselt kõrge on planeeringuala reoveekäitlus lahendatud kogumismahutite baasil. Kogumismahuti lahendus on valitud töökindluse ja geoloogilistest oludest tulenevalt ning arvestades võimalusega tulevikus liituda ÜVK trassidega.

Igale planeeritud krundile tuleb paigaldada sertifitseeritud kogumismahuti minimaalse suurusega 10m³.

6.7. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala sademevee allikaks on hoonete katused.

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.

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt järgmises projekteerimise etapis.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÖIMALIK KESKKONNAMÖJU HINDAMINE

7.1. Üldosa

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

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohutu, sest kinnistu kruntideks jaotamine ja üksikelanute 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 kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmemajandust reguleerib "Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri".
Vastu võetud 29.05.2018 nr 11.
- Puude raiumist reguleerib "Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas".
Vastu võetud 26.05.2020 nr 6.
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

7.2. Ehitusaegne mõju

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

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

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

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

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

7.4. Võimalikud avariolukorrad

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

7.5. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju

Üksikelanute 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 projekteerimismõistetele ja heale projekteerimistavale.

8.1. 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.

8.2. Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded

Parkimiskohtade asetus täpsustub ehitusprojekti. Parkimiskohtade katendi osas eelistada kivisillutist, murukivi vms. Kavandatud parkimiskohad peavad mahtuma planeeritud kruntidele.

8.3. Tuleohutusnõuded

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.

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“.

8.4. Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded

Säilitada väärtuslik kõrghaljastus vähemalt 50% krundi pindalast. Tagada olemasolevatele, säilitatavatele puudele ehitusaegne kaitse. Haljastus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus.

8.5. 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 veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamiseks.

8.6. Üldised arhitektuurinõuded

Katuse kalle	15-50° . Soovitav on projekteerida planeeringualale rajatavad elamud 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. Mitte kasutada imiteerivaid materjale (plastik jms). 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.
Maksimaalne ehitisealune pind	10% krundi pindalast

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 usaldusväärsel 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	0,83ha	
KAVANDATUD KRUNTIDE ARV	2	
KRUNDITUD MAA BILANSS (katastriüksuse liikide alusel)		
Elamumaa (2 katastriüksust)	6835m ²	100%
PLANEERITUD SUURIM ÜKSIKELAMUTE ARV	2	
PARKIMISKOHTADE ARV		
NORMATIIVNE	6	
PLANEERITUD	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. 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
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