

**HARJU MAAKOND LÄÄNE-HARJU VALD KEILA-JOA ALEVIK OTITOOMA TEE 2
(29501:007:3440) KINNISTU DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR. 2013/1

**HARJU MAAKOND LÄÄNE-HARJU VALD
KEILA-JOA ALEVIK OTITOOMA TEE 2**

Tellijaja:

Lääne-Harju vald

Huvitatud isik:

Malle Lääts

Omanikud:

Malle Lääts, Andres Lääts

Koostaja:

UIBO Arhitektuuribüroo OÜ
Registrikood: 11332047
Sütiste 43-94 Tallinn 13414
Arhitekt Katrin Uibo
+37256 906 371, kat.uibo@gmail.com

TALLINN 2020

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

Tiitelleht, sisukord

1 Menetlusedokumentid

- Keila Vallavalitsus – detailplaneeringu algatamise taotlus 16. aprill 2012
- Keila valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu koostamise tingimuste kinnitamine, Keila Vallavolikogu otsus 27.september 2012 nr. 319/0912
- Lisa 1, Keila Vallavolikogu 27.september 2012.a. otsusele nr. 319/0912“ Keila-Joa alevikus asuva Türisalu-Risti 3 maaüksuste detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad“
- Lisa 2 Keila Vallavolikogu 27.september 2012.a. otsusele nr. 319/0912
- Keila Vallavalitsus, Türisalu-Risti 3 maaüksuse detailplaneeringueskiislahendusest, Keila Vallavalitsuse kiri 23.07.2013 nr. 7.-4/13/2040
- Keila Vallavalitsus, Keila vallas Keila-joa alevikus asuva Türisalu-Risti 3 (29501:007:3440, pindala 1,39 ha) maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohtade ja eskiislahenduse tutvustus.
- Keila Vallavaliatsuse detailplaneeringu läbivaatamise protokoll, 23.10.2014
- Maanteeameti Põhja regiooni e-kirja vastus Tellijale jalg- ja jalgrattatee ehituse kohta planeeritava ala naabruses, 30.10.2014
- Maanteeamet Põhja regioon, kiri 13.02.2012 nr. 15-2/12-00100/038, Teekaitsevööndisse ehitamisest
- Maanteeamet kiri 05.11.2015 nr. 7-4/15/4353-1 „Lähtekohtade väljastamine Türisalu-Risti 3 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks
- Planeerimisspetsialisti Ado Pallase e-kiri 3.oktoober 2016
- Planeerija Katrin Uiibo e-vastuskiri 3.oktoober 2016
- Planeerimisspetsialisti Ado Pallase e-kiri 2.november 2016
- Planeerija Katrin Uiibo e-vastuskiri 2. november 2016
- Omaniku esindaja Malle Lääts vastuskiri 4.november 2016
- Kiri Maaametile detailplaneeringu läbivaatamiseks ja arvamuse küsimiseks 24.november 2016
- Planeerimisspetsialisti Ado Pallase e-kiri 23.jaanuar 2017
- Planeerija Katrin Uiibo e-vastuskiri 24.jaanuar 2017
- Keila Vallavalitsus, korraldus 28.oktoober 2014 nr.772, saadud 24.01.2017
- Kiri Keila Vallavalitsusele, omaniku esindaja Malle Lääts 26.jaanuar 2017
- Keila Vallavalitsus , kiri 31.03.2017 nr. 7-4/17/423-3
- Planeerija Katrin Uiibo mäрге kohtumisest 4.mail 2017
- Harku Vallavalitsus kiri nr. 13-.4/17/4004

2 SELETUSKIRI

| | |
|--|--------|
| 3.1.Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid | lk.4 |
| 3.2.Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk | lk.4 |
| 3.3. Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus | lk.7 |
| 3.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus | lk.7 |
| 3.4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus | lk.7 |
| 3.4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus | lk.7 |
| 3.4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus | lk.8 |
| 3.4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud | lk.8 |
| 3.4.5. Olemasolev tehnovarustus | lk.8 |
| 3.4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond | lk.8 |
| 3.4.7. Kehtivad piirangud | lk.10 |
| 3.5. Planeeringu ettepanek | lk.10 |
| 3.5.1. Krundijaotus | lk.10. |
| 3.5.2. Krundi ehitusõigus | lk.10. |
| 3.5.3. Üldised arhitektuurinõuded | lk.11 |
| 3.5.4. Piirded | lk.12 |
| 3.5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus | lk.12 |
| 3.5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted | lk.13 |
| 3.5.7. Vertikaalplaneerimine | lk.13 |
| 3.5.8. Tuleohutusnõuded | lk.13 |
| 3.5.9. Tuletõrje veevarustus | lk.13 |
| 3.5.10. Servituutide vajaduse määramine | lk.13 |
| 3.6. Tehnovõrkude lahendus | lk.14 |
| 3.6. 1. Veevarustus | lk.14 |
| 3.6.2. Reovete kanalisatsioon | lk.14 |
| 3.6.3. Sademevesi | lk.14 |
| 3.6.4. Soojavarustus | lk.14 |
| 3.6.5. Elektri- ja sidevarustus | lk.15 |
| 3.6.6. Tänavavalgustus | lk.15 |
| 3.6.7. Side | lk.15 |
| 3.6.8. Energiatõhusus – ja tarbimise nõuded | lk.16 |
| 3.6.9. Keskkonnatingimused | lk.16 |
| 3.6.10.Radoonirisk planeeritava alal | lk.16 |
| 4. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused | lk.17 |
| 5. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks | lk.17 |
| 6. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitaja | lk.18 |
| 7. Detailplaneeringu elluviimise kava | lk.18 |

5. Joonised

| | |
|--|-----|
| 1. Situatsiooniskeem | DP1 |
| 2. Tugiplaan | DP2 |
| 3. Põhijoonis | DP3 |
| 4. Põhijoonis võrkudega | DP4 |
| 5. Olemasoleva olukorra analüüs, illustreeriv joonis | DP5 |

6. Kooskõlastustega lehed

Vastavalt Ehitusseadustikule (vastu võetud 11.02.2015) § 71.p.2 järgi on 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee (29501:007:0416) kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m.


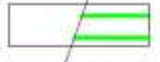

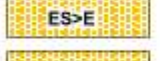











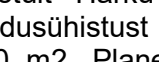
Planeering ei muuda olemasolevat sissesõitu Rannamõisa teelt Otitooma teele , planeeringuga suurendatakse tee maa-ala laiust 12 m-ni, tee laiuseks on planeeritud 6 m.

Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt on ümbritsev piirkond väikeelamute ala, kusjuures käsitletav ala on maatulundusmaa. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muudev. Käsitletav kinnistu on kavandatud elamumaaks.

Väljavõte üldplaneeringust:



-  LOODUSLIK ALA, METS
-  VALLA PIIR (seisuga 08.2003)
-  ALEVIKU PIIR, KÜLA LAHKMEJON (seisuga 04.2005)
-  KATASTRİÜKSUSE PIIR (seisuga 08.2003)
-  Keila jõgi 100 VOOLUVEEKOGU (100m - piiranguvöönd meetrites)
-  PÕHIMAANTEE, TEE NUMBRIGA - riigimaantee
-  TUGIMAANTEE, TEE NUMBRIGA - riigimaantee
-  KÕRVALMAANTEE, TEE NUMBRIGA - riigimaantee
-  RIIGIMAANTEE - perspektiivne

| | |
|---|---|
|  | TIHEASUSTUSALA |
|  | TEATUD SIHTOTSTARBEGA MAA (olev ja võimalik laiendus)/ sh SÄILITATAVA KÕRGHALJASTUSEGA (osatähtsus >7 5%, sh. Kersalu k. >3) |
|  | VÄIKEELAMUMAA |
|  | AIANDUS- JA SUVILAKRUNTIDE MAA (perioodiliseks või alaliseks elamiseks) |
|  | SUVILAKRUNTIDE MAA (valdavalt perioodiliseks elamiseks kasutatav) |
|  | KORRUSELAMUMAA / sh. kaugküttepiirkond |
|  | ÄRIMAA |
|  | TOOTMISMAA |
|  | MÄETÖÖSTUSMAA |
|  | ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA |
|  | ÜLDKASUTATAV MAA |
|  | TRANSPORDIMAA |
|  | RIIGIKAITSEMAA (Piirivalve Ameti valdus) |
|  | RIIGIKAITSEMAA (olev / perspektiivne) (Kaitseministeeriumi valdus) |
|  | SÄILUB SENINE SIHTOTSTARVE (maatulundusmaa) |
|  | KAITSTAV METS (väljaspool kaitsealasid) |

Vahetult Harku valla piirist algab Türisalu küla tiheasustuspiirkond, kus on endisest aiandusühistust kujundatud elamupiirkond, milles elamukruntide suurused on keskmiselt ca 1000 m². Planeeritavad kinnistud moodustavad Türisalu elamispiirkonnaga ühtse terviku. Selline planeeringukonseptsioon on maakasutuse seisukohalt ökonoomne ja säästlik ning krundi suurused võimaldavad kujundada inimsöbralikku elukeskkonda.

Liiklusrüüri taset vähendab Tallinn-Türisalu-Kloogaranna ääres paikneb haljasvöönd (männid ning võsa), mis väljaspool ehitusala kuulub säilitamisele. Tellija ja omaniku soov on enda omandit tavapärasel viisil hallata, kasutada ja käsutada ning samas mitte kahjustada üldist huvi. Antud juhul on üldiseks huviks kinnistut läbivad teed, mis on sellisel kujul omandile oluliseks kitsenduseks, kuid piirkonna praegustele elanikele vältimatult vajalikud.

Planeeritavat kinnistut läbivad Otitooma tee ja Mäekalda tee, mis omavad suurt avalikku huvi, sest neid kasutavad paljud Türisalu küla elanikud oma krundile pääsemiseks.

Planeeringu eesmärk on muuta planeeritava kinnistu maa sihtotstarve elamumaaks ja jagada kinnistu neljaks üksikelamu krundiks analoogselt piirkonnas valitseva tavaga ning arvestades olemasolevate juurdepääsuteedega. Detailplaneeringuga kavandatakse olemasolevale kinnistule (sihtotstarbega 100 % maatulundusmaa) ehitusõiguse ulatuse ja hoonestusala, liiklus- ja parkimiskorralduse määramist, tehnovõrkude asukohtade ning varustuse põhimõtete määramist, keskkonnatingimuste seadmist planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

Otitooma tee 2 kinnistu suurus on 13900 m². Kinnistu on jagatud 4 krundiks, neist üks, olemasoleva juurdesõidutee äärne jääb alla 3000 m², ülejäänud planeeritud kinnistud on üle 3000 m² suurused. Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärgid on:

-mitmekesise , loodussõbraliku korrastatud väliruumiga elukeskkonna loomine

-heade juurdepääsutingimuste loomine olemasolevatele ning planeeritavatele kinnistutele

Piirkonnas on kehtestatud detailplaneering DP nr. 990917_2009, Türisalu-Risti m/ü detailplaneering, AÜ Salu – 1 ühiskasutuses maale kinnistu loomine DP nr. 050628_1094 on lõpetatud Harku Vallavolikogu otsusega nr. 87 27.09.2018.

3.3.Üldplaneeringu muutmise ettepaneku põhjendus

Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muudev .

Üldplaneeringu ettepanekud:

- *Elamuehituse laiendamine on ette nähtud Keila jõe idakaldal väljaspool Türisalu kaitseala Harku valla piirini. Perspektiivne hoonestus hõlmab endise sõjaväelinnaku ala ja metsalagendiku (põhiliselt väikeelamumaa);*
- *Keila-Joa aiandusühistute maa-alasid on käsitletud perspektiivse väikeelamumaana.*

Vahetult Harku valla piirist algab Türisalu küla tiheasustuspiirkond, kus on endisest aiandusühistust kujundatud elamupiirkond, milles elamukruntide suurused on keskmiselt ca 1000 m². Planeeritavad kinnistud moodustavad nimetatud elamispiirkonnaga ühtse terviku. Kavandatavad elamud paiknevad väljakujunenud tiheasustusala Türisalu küla Harku valla piiril, kus planeeritav elamumaa liitub olemasoleva elamumaaga ja on seega juba inimkasutuses ala loomulikuks laienduseks. Paiknemine alevikus võimaldab keskkonnasäästlikult kasutada olemasolevat tehnilist ja sotsiaalset taristut ja ei too kaasa täiendavaid kohustusi omavalitsusele inimsõbraliku elukeskkonna arendamisel .

Harku vallas on välja töötamisel projektdokumentatsioon ÜVK väljaehitamiseks. Allpool toodud väljavõte Strantum OÜ poolt koostatud tööst STS5-15 „Keila-Joala reoveepuhasti valgala. Türisalu küla“. **ÜVK väljaehitamisel on kohustuslik liituda Harku valla ÜVK-ga. Ühisveevärgi trassidele rajatakse kindlasti ka hüdrandid.**

Otitooma kinnistul paiknevad elamukrundid ei jää roheline võrgustiku aladele. Keila valla üldplaneering on kehtestatud 2005. aastal. Kavandatav planeeringulahendus lähtub käesoleval ajal väljakujunenud olukorrast, arvestab Harju maakonnaplaneeringu põhimõtetega ja Lääne-Harju avalikustamisel oleva arengukavaga. Elamukruntide kavandamine Otitooma kinnistule aitab kasvatada valla elanikkonda ja järgib jätkusuutliku arengu põhimõtteid ning on seega kooskõlas avalike huvidega.

3.4. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava kinnistu suurus on 1,39 ha. Kinnistu piirneb loodest Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teega, kirdest ja kagust ja loodest üksikelamu kruntidega ja Harku valla piiriga Kinnistut läbib Mäekalda tee. Planeeritav kinnistu on kaetud osaliselt kõrghaljastusega, osaliselt võsaga.

3.4.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav kinnistu paikneb Lääne-Harju vallas Keila Joa alevikus . Kinnistu suurus on 1,39 ha ja sihtotstarve 100 % maatulundusmaa. Kinnistu on pikliku kujuga ning külgneb loodest Tallinn –Rannamõisa – Kloogaranna maanteega ,Lääne-Harju ja Harku valdade vahelise administratiivpiiriga. Planeeritava kinnistu rekvisiidid:Otitooma tee 2, 13900 m², 100% maatulundusmaa, katastritunnus 29501:007:3440. Üldplaneeringu maakasutusplaani kohaselt on ümbritsev piirkond väikeelamute ala, kusjuures käsitletav ala on maatulundusmaa.

3.4.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeritaval maa-alal asub järgmine kinnistu:

| Nr. | Address | Pindala. | Katastritunnus | Sihtotstarve | Omanik |
|-----|----------------|----------------------|----------------|--------------|-----------------------------|
| | Otitooma tee 2 | 13900 m ² | 29501:007:3440 | 100%EE maa- | Malle Lääts Andres Lääts |

3.4.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringualast kagu poole jäävad Mäekalda tee, Kesksalu tee ja Ristsalu tee vahelisel alal on kinnistud suurustega vahemikus 800 – 1795 m², hoonestatud üksikelamutega, kinnistu Ristsalu tee 6 on hoonestatud abihoonega. Edelapoolse jääv kinnistu Otitooma tee 4 on suurusega 1138 m² ning hoonestatud üksikelamuga, kinnistu Hallikasalu tee 2 on suurusega 1121 m² ning hoonestatud üksikelamu ja abihoonetega. Kinnistud on väljakujunenud haljastusega, eraldatud võrk- ja lattiiretega.

3.4.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Planeeritavat ala läbivad Otitooma tee ning Mäekalda tee. Mõlemad teed on pinnaseteed, tee laius on ca 4 m. Mäekalda teele on osaliselt moodustatud kinnistu sihtotstarbega liiklusmaa (Türisalu-Risti m/ü detailplaneering DP nr. 990917_2009).

Käesoleva planeeringuga on liiklusmaa laiust suurendatud 12 meetrini . Otitooma tee ja Mäekalda tee laius on planeeritud 6 m. Mäekalda tee on tupiktee.

3.4.5. Olemasolev tehovarustus

Käesoleval ajal planeeritaval alal ehitised ja kommunikatsioonid puuduvad.

3.4.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on suures osas kaetud haljastusega. Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres kasvavad männid, lõunapool on osaliselt lageala. Mäekalda tänava pool kasvab rohkem lehtpuid, palju kasvab võsa. Aerofotolt on näha, et põhjapoolsel krundil on vähe kõrghaljastust. Noored männid jäävad maanteekaitsealale. Ehitusalale ei jää märkimismäärselt väärtuslikke puid, enne ehitusprojekti koostamist on vajalik koostada dendroloogiline uuring.



Maa-ameti aerofoto Otitooma 2 kinnistule



Maa-ameti aerofoto Otitooma 2 kinnistule



Vaade Mäekalda teelt Otitooma tee 2 kinnistule



Vaade Otitooma tee lõunapoolsele kinnistule

3.4.7. Kehtivad piirangud

Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest tingituna ulatub Otitooma tee 2 kinnistule kaitsevöönd, mis EHS § 71 lg 2 tulenevalt on 30 m.

Tehnovõrkudele on seatud servituudid vastavalt nõuetele, kinnistuid läbivale kraavile on ette nähtud hoolduseks servituut.

3.5. Planeeringu ettepanek

3.5.1. Krundijaotus

Planeeringu realiseerimise tulemusena tekib planeeritavale alale 4 elamukinnistut (üksikelamud) ning üks liiklusmaa kinnistu.

Kokku arvatav elanike arv hoones

| | |
|---------------|----------------------|
| 4 üksikelamut | 1 pere, ca 5 inimest |
| Kokku | 4x5 = 20 elanikku |

3.5.2. Krundi ehitusõigus

Kinnistu nr. 1

Sihtotstarve: elamumaa – üksikelamu

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Krundi pind | 1700 m ² |
| Põhihoone maksimaalne kõrgus: | 9 m |
| Abihoone maksimaalne kõrgus: | 7 m |
| Ehitisealune pind | 250 m ² |
| Maksimaalne hoonete arv krundil | 1+1 |
| Katuse kalle | 20-45 kraadi |
| Tulepüsivus: | TP3 |
| Brutopind | 500m ² |

Kinnistu nr. 2

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Sihtotstarve: elamumaa – üksikelamu | |
| Krundi pind | 3067 m ² |
| Põhihoone maksimaalne kõrgus: | 9 m |
| Abihoone maksimaalne kõrgus: | 7 m |
| Ehitisealune pind | 250 m ² |
| Maksimaalne hoonete arv krundil | 1+1 |
| Katuse kalle | 20-45 kraadi |
| Tulepüsivus: | TP3 |
| Brutopind | 500m ² |

Kinnistu nr. 3

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Sihtotstarve: elamumaa – üksikelamu | |
| Krundi pind | 3088 m ² |
| Põhihoone maksimaalne kõrgus: | 9 m |
| Abihoone maksimaalne kõrgus: | 7 m |
| Ehitisealune pind | 250 m ² |
| Maksimaalne hoonete arv krundil | 1+1 |
| Katuse kalle | 20-45 kraadi |
| Tulepüsivus: | TP3 |
| Brutopind | 500m ² |

Kinnistu nr. 4

| | |
|-------------------------------------|---------------------|
| Sihtotstarve: elamumaa – üksikelamu | |
| Krundi pind | 3530 m ² |
| Põhihoone maksimaalne kõrgus: | 9 m |
| Abihoone maksimaalne kõrgus: | 7 m |
| Ehitisealune pind | 250 m ² |
| Maksimaalne hoonete arv krundil | 1+1 |
| Katuse kalle | 20-45 kraadi |
| Tulepüsivus: | TP3 |
| Brutopind | 500m ² |

Kinnistu nr. 5

| | |
|-----------------------------|---------------------|
| Sihtotstarve: transpordimaa | |
| Krundi pind | 2515 m ² |
| Ehitusõiguseta | |

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised jäävad planeeringuga määratud ehitiste aluse pinna sisse.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitised kuuluvad planeeringuga lubatud hoonete arvu (1+1) hulka.

3.5.3. Üldised arhitektuurinõuded

Katusekalle – 20-45 kraadi

Maksimaalne kõrgus maapinnast – 9 m

Katusematerjal –kivi , käsitsivaltsitud plekk või analoog, sindel, SBS kate

Välisviimistlus – puhas betoon, krohv, viimistluskivi, puit, ei tohi kasutada imiteerivaid ehitusmaterjale (terakivi katuseplekk, freesitud palkidest elamud, plastvooder).

Hoone arhitektuurne lahendus: hoonete arhitektuurne lahendus peab eelkõige lähtuma olemasolevast väljakujunenud hoonestusest. Hoonetegrupi arhitektuurne lahendus tuleb valida planeeritud alale tervikuna. Hoonestus lahendada komplekselt, elamud peavad moodustama ühtse ansambli, s.t. kui katusekalle

valitakse vahemikus 20-45 kraadi, siis valitud katusekalle peab olema kõigil hoonetel ühesugune. Hoonete välisviimistluses kasutada eelpoolnimetatud traditsioonilisi ehitusmaterjale.



Võimalik kasutatav hoonetüüp, foto on illustratiivne

3.5.4. Piirded

Piirded lahendada kasutades analooge piirkonnale iseloomulikest ajaloolistest piiretest, kinnistute vahelised piirded - võrkpiirded koos elavpiirdega või puitpiire. Piirde kõrgus $h=1,5$ m.

3.5.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

3.5.5.1. Meetmed liiklusemüra poolt põhjustatud häiringute leevendamiseks

Planeeringu järgselt jäävad maantee äärde elamukrandid, elamute paiknemine jääb Tallinn - Rannamõisa – Kloogaranna maanteest ca 30 m kaugusele. Maantee servituudi ala on kaetud puude ja võsaga, mida planeeringuga on ette nähtud säilitada.

Liiklusemüra taset vähendab Tallinn-Rannamõisa-Kloogaramma äärne tihe haljastusvöönd (tee servituudi ala), mis on ette nähtud säilitada ja hooldada.

Välispiirded projekteerida vastavalt Keskkonnaministri määrusele nr.71, vastu võetud 16.12.2016 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Liiklusmaa antakse avalikuks kasutuseks üle vallale.

3.5.5.2. Teed ja liiklus

Planeeritava ala kruntidele antakse juurdepääsud Tallinn–Rannamõisa–Kloogaranna maanteelt olemasolevale Otitooma teele ja Mäekalda teele. Joonisel DP4 on toodud nähtavuskolmnurkade skeem olemasoleva juurdepääsutee – Otitooma tee juures. (Majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisas „Maanteede projekteerimismõõtmised“ esitatud nähtavuskaugusest projektkiirus 90 km/h rahuldaval tasemel (punkt 5.2.7) ja külgnähtavusest projektkiirus 90 km/h rahuldaval tasemel (tabel 2.14). Nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda liiklejate nähtavust piiravaid takistusi: oluline põõsastik, piire jms ei tohi nähtavust piirata.

Otitooma ja Mäekalda tee orienteeruv läbisõit – ca 70 autot päevas suvisel ajal. Nimetatud piirkonnas püsielanikke on väga vähe (alla 10-ne majapidamise).

Kergliiklusteed käesolev detailplaneering ei käsitle.

Parkimine lahendatakse omal krundil. Parkimiskohtade vajadus - 3 kohta.

Järgnevas tabelis on toodud parkimiskohtade kontrollarvutus.

Parkimiskohtade kontrollarvutus:

| Krundi pos nr | ehitise otstarve | norm. arvutus | normatiivne parkimiskohtade arv | planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil |
|---------------|------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---|
| 1 | Väikeelamu | Elanik-1-2 autot Külaline 1 auto | 3 | 3 |
| 2 | Väikeelamu | Elanik-1-2 autot Külaline 1 auto | 3 | 3 |
| 3 | Väikeelamu | Elanik-1-2 autot Külaline 1 auto | 3 | 3 |
| 4 | Väikeelamu | Elanik-1-2 autot Külaline 1 auto | 3 | 3 |

3.5.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.

Planeeritavate kinnistute aladel kasvab maanteepoolsel alal rohkelt mände, puudealune on võsastunud, Mäekalda tee poolsel alal kasvab rohkem lehtpuid /võsa/.Kavandatavate hoonete ehitusala on valitud lähtudes olemasolevast olukorrast /maanteevöönd/.

Tallinn–Rannamõisa–Kloogaranna maantee äärne ehitusvööndist väljaspoole jääv haljastusvöönd on ette nähtud säilitada ja hooldada. Hooned on kavandatud Mäekalda tänava kinnistupoolsel piirist 4 m kaugusele. Kinnistutele hoonete paigutamisel säilitada maksimaalselt väärtuslikud puud, ehitusprojekti koostamisel on vajalik tellida dendroloogiline uuring. Avalikuks teeks üleantav tee kaetakse pinnasekattega.

Planeeritava tee alla jäävale olemasolevale infotahvile on ette nähtud uus asukoht. (vt. DP-3).

3.5.7. Vertikaalplaneerimine

Käesolevas planeeringus ei kavandata maapinna vertikaali olulist muutmist, arvestada tuleb planeeritava tänava kõrgusmärkidega. Vertikaalplaneeringu lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamise käigus.

3.5.8. Tuleohutusnõuded

Nõuded ja meetmed on määratud Vabariigi siseministri määrusega nr. 17 ala „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele (30.03.2017) .Ehitiste alune pind on määratud naaberhoonetest kaugemale kui 8 meetrit. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.Planeeritud hoone ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded: -hoone projekteerida TP-3 tulepüsisivusklassile vastavana.

3.5.9. Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevarustus on planeeritud vastavalt Infragate Eesti AS poolt tööle HAR15/332-19.

Ühisveevärgi trassidele on ette nähtud hüdrandid.

ÜVK väljaehitamisel on kohustuslik liituda Harku valla ÜVK-ga.

3.5.10. Servituutide vajaduse määramine

Otitooma tee 2 kinnistuga piirneb Tuuletallaja kinnistu (katastritunnus 29501:007:1655, Omanikud Erki Urva ja Kaja Urva). Tuuletallaja kinnistu maa sihtotstarve on maatulundusmaa ja külgneb avalikult kasutatava teega. Tulenevalt Maa-ameti seisukohast, millega kooskõlastati Otitooma tee 2 kinnistu detailplaneeringu lahendust, ei vaja Tuuletallaja kinnistu eraldi juurdepääsu maanteelt (avalikult kasutatavalt teelt). Juhul kui peaks tulevikus osutama

vajalikuks kinnistule eraldi juurdepääsu rajamine, siis on Tuuletallaja kinnistu omanikul võimalik anda servituudiga ligipääs kinnistutelt 29501:007:3440, omanik Erki Urva) või kinnistult 29501:007:1655 (omanikud Erki Urva, Kaja Urva).

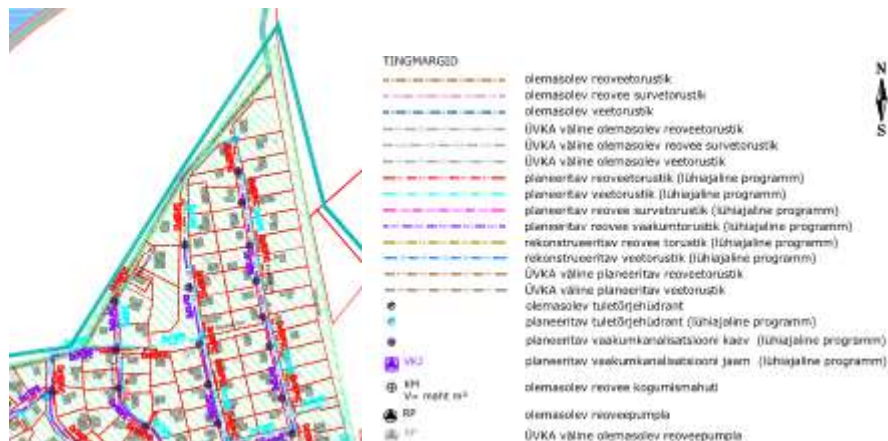
Tehnovõrkudele on seatud servituudid vastavalt standardile.

Kraaviservituut – kraavi hoolduseks on jäetud 2 m hooldusala kummalegi poole kraavi.

3.6. Tehnovõrkude lahendus

3.6.1. Veevarustus

Veevarustus on planeeritud vastavalt Infragate Eesti AS poolt tööle HAR15/332-19.



ÜVK väljaehitamisel on kohustuslik liituda Harku valla ÜVK-ga. Ühisveevärgi trassidele on ette nähtud hüdrandid.

3.6.2 Reovete kanalisatsioon

Reovete kanalisatsioon on planeeritud vastavalt Infragate Eesti AS poolt tööle HAR15/332-19.

ÜVK väljaehitamisel on liitumine ühiskanalisatsiooniga kohustuslik.

3.6.3. Sademevesi

Planeeringualal paiknevad lahtised kraavid. Planeeringuala on oluliselt madalamal kõrval kulgevast Tallinna-Rannamõisa –Kloogaranna teest. Planeeringuga muudetakse osaliselt lahtise kraavi asukohta Planeeritud tee alal, teega ristuv kraav paigaldatakse truupi. Uue truubi paigaldamisega niiskusrežiim ei muutu. Täiendavate drenaazide paigaldamine ei ole vajalik.

Planeering täiendavate kraavide või muude sajuveesüsteemide rajamist ette ei näe.

Planeeritud üksikelamute katustelt juhitakse sademevesi kinnistu haljastatud aladele ja see imbub pinnasesse. Olemasolevat lahtist kraavi Tallinn-Rannamõisa –Kloogaranna tee alal ja teealust truupi d=500 ei muudeta.

Kinnistu tulevasele omanikule jääb kohustus kraavi hooldada. vastavalt Infragate Eesti AS tööle HAR15/332-19 arvestab olemasolevate sademevee lahendusel olemasolevate kraavidega.

3.6.4. Soojavarustus

Planeeringuala soojavarustus kavandatakse lokaalsena. Igale elamule oma kütteelement. Soojuskandja valik toimub üksikelamute projekteerimise käigus.

3.6.8. Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded

Hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete konseptsioonist

3.6.9. Keskkonnatingimused

Käesoleva detailplaneeringu koostamise käigus ei ole vaja läbi viia keskkonnamõju hindamist, kavandatud lahendus ei oma negatiivset mõju ümbritsevale keskkonnale ja selle arenguvõimalustele. Planeeritud alal säilitatakse maksimaalselt olemasolev kõrghaljastus, tagatakse säilitatava kõrghaljastuse kasvutingimused. Ehitusprojekti käigus on vajalik tellida kinnistutele dendroloogiline hinnang.

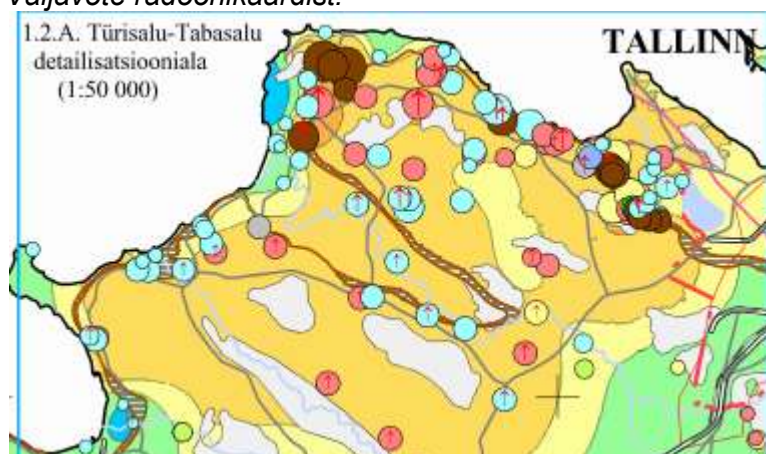
Jäätmete käitlemine vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Olmejäätmete taaskasutamiseks võimalikult suures ulatuses tuleb olmejäätmeid koguda liikide kaupa eraldi mahutitesse selleks ette nähtud kohtades. Jäätmekonteinerid paigutatakse krundi pääsu juurde krundi läänepoolsesse külge. Jäätmekonteinerite platsid on ette nähtud kõvakattega. Jäätmekonteinerite tühendamiseks sõlmitakse leping vastavat litsentsi omava jäätmehooldusfirmaga.

Avalik prügikonteiner paigaldatakse põhijoonisel DP-4 näidatud asukohta.







3.6.10 .Radoonirisk planeeritaval alal.

Käsitletav detailplaneeringuala on madala või normaalse radooniriskiga. Radoonirisk on suurem valla territooriumil Klooga ümbruses, Lohusalu poolsaarel kuni Põhja-Eesti paekaldani, Laulasmaa ja Türisalu vahelisel alal paeastangust mere poole ja Vääna jõe orus paeastangute vahel. Nendes piirkondades tuleb arvestada nii pinnase kui ka joogivee kõrgema radooniohtlikkusega. Arvestades piirkonna radooniohtlikkust, tuleb neis piirkondades elamuehitusalade eraldamisel, uute majade projekteerimisel ja ehitamisel radooniprobleemidega arvestada ning rakendada radooniriski vähendamiseks leevendusabinõusid ja kavandada erimeetmeid. Eesti Geoloogiakeskuses on valminud Eesti radooniriski kaart. Suurema radooniohtlikkusega alade piirkonnas (radoonisisaldus pinnaseõhus ületab Eestis kehtiva piirnormi 50 kBq/m³) tuleb ehitusalaks määrataval alal läbi viia konkreetseid mõõtmised ja ehituste projekteerimisel rakendada Eestis kasutatavaid Ehitus- ja projekteerimisnorme EPN 12.2. ja EPN 12.3.

Väljavõtte radoonikaardist:



PINNASE RADOONI SISALDUSED kBq/m³
RADON CONCENTRATIONS IN THE GROUND

| | |
|---|---|
|  | Eriti kõrge radoonisisaldusega pinnas (>250) <i>Very high radon ground</i> |
|  | Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 - 250) <i>High radon ground</i> |
|  | Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150) <i>High radon ground</i> |
|  | Normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50) <i>Normal radon ground</i> |
|  | Normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30) <i>Normal radon ground</i> |
|  | Madala radoonisisaldusega pinnas (0 - 10) <i>Low radon ground</i> |

4. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- planeeringuga kavandatud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.Planeeringuga kavandatu lähtub kvartali hoonestusstruktuurist, et mitte lõhkuda harjumuspärasest turvalisust tekitavat keskkonda.
- Planeeringuga käsitletav kvartal on ühefunktsionaalne ning planeeritavate hoonete kavandamisega ei muudeta piirkonna üldist funktsionaalset tasakaalu.

5. NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- ehitus- ja haljastusprojektid kooskõlastatakse vastavate ametkondadega enne ehitusloa taotlemist,
- hoone projekteerimisel arvestada Keskkonnaministri määrusega nr. 71, vastu võetud 16.12.2016 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasaseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- hoone konstruktiivsete ja tehniliste lahenduste kavandamisel lähtuda energiasäästlike hoonete konseptsioonist
- ehitusprojekti staadiumis tuleb kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks rajatava ja säilitatava hoone sissepääsud valgustada.
- tuletõrje veevõtu vajadus lahendada vastavalt kehivatele standarditele ning määrustele. Kõik hooned ehitatakse vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele määrustele. Tulemüüri rajamise vajadus puudub, tuleohutuskujad 8 m hoonete vahel on tagatud, tagatud on päästetehnika juurdepääs ning Mäekalda teel überpööramise võimalus. Tulekustutusvee lahendus on kirjeldatud p. 3.5.9.
- ehitusprojekti staadiumis tuleb igalt võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti koostamiseks ja ehitusprojekti tööjoonised võrguvaldajatega kooskõlastada.

- kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid , mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral annab nõuded projektile Maanteeamet.

6.DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevad võimalikud kahjud hüvitatakse kahjude tekitajate poolt ehk kavandatud kruntide igakordsete omanike poolt.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Planeeritavad ehitusjärjekorrad:

1. Etapp: Kruntide moodustamine. Kruntide moodustamine on huvitatud isiku kohustus.
2. Etapp: Mäekalda tee ja Otitooma tee laienduse väljaehitamine. Tee ehitamisel tuleb kõrvaldada nähtavust piiravad istandikud, puud, põõsad või liiklusele ohtlikud rajatised. Tee väljaehitamine on huvitatud isiku kohustus.
3. Etapp: Vee- ja kanalisatsiooni väljaehitus. Vee- ja kanalisatsiooni väljaehitus toimub vastavalt Infragate Eesti tööle HAR15/332-19
4. Etapp: Elektri ja sidevõrkude väljaehitamine, tööprojektide tellimine jm. on kinnistu ostja kohustus.
5. Etapp: Üksikelamu kinnistutele hoonete tööprojektide koostamine ja kooskõlastamine on kinnistu ostja kohustus.
6. Etapp: Üksikelamute väljaehitamine. Hoonete väljaehitamine on kinnistu ostja kohustus.

Detailplaneeringuga kavandatavad ehitusjärjekorrad 1 ja 2 jäävad huvitatud isiku kanda. Tee antakse vallale tasuta üle avalikuks kasutamiseks.