

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus (redaktsiooni jõustumise kp.13.01.2022);
- Ehitusseadustik (redaktsiooni jõustumise kp. 13.01.2022);
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Keila valla üldplaneeringu, kehtestatud 13.10.2005 otsusega nr 259/1005;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#));

2. Arengukavad ja -strateegiad:

- Lääne-Harju valla arengukava 2019-2030 (vastu võetud Lääne-Harju valla volikogus 30. oktoobril 2018);
- Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030 (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrus nr 16);
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018.a määrusega nr 11);

3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud tööd:

- Topo-geodeetiline alusplaan, Tiit Ploompuu töö nr G-2203 30.03.2022

4. Eesti standardid:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Tuulepuu katastriüksuse (katastritunnusega 29501:001:0723) sihtotstarbe muutmiseks elamumaa sihtotstarbeks, Tuule katastriüksuse (katastritunnusega 29501:001:0722) jagamine kolmeks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks, Nurme katastriüksuse (katastritunnusega 29501:007:0544) sihtotstarbe muutmise elamumaa sihtotstarbeks ning Oja katastriüksuse (katastritunnus 29501:007:0543) sihtotstarbe muutmise elamumaa sihtotstarbeks. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad moodustatavatele elamumaa kruntidele ning ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu ülesanne detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

2. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Maa-ala, mille kohta on koostatud käesolev detailplaneering, asub Lääna-Harju vallas Kloogaranna ja Käesalu külas Treppojast 450m kirdes. Planeeringuala suurus on ligikaudu 13,7 ha.

Detailplaneeringu ala hõlmab alljärgnevaid katastriüksuseid:

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Registri. Nr	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanikud
Tuulepuu	29501:001:0723	9773550	2,42ha	Maatulundusmaa	Katri Lambing ja Tanel Lambing
Tuule	29501:001:0722	5161450	6,50ha	Maatulundusmaa	Katri Lambing ja Tanel Lambing
Nurme	29501:007:0544	7054802	2,19ha	Maatulundusmaa	Katri Lambing ja Tanel Lambing
Oja	29501:007:0543	7054702	2,08ha	Maatulundusmaa	Tanel Lambing

Seoses juurdepääsuteemaa krundi moodustamisega on detailplaneeringu alasse kaasatud alljärgnevaid katastriüksuseid:

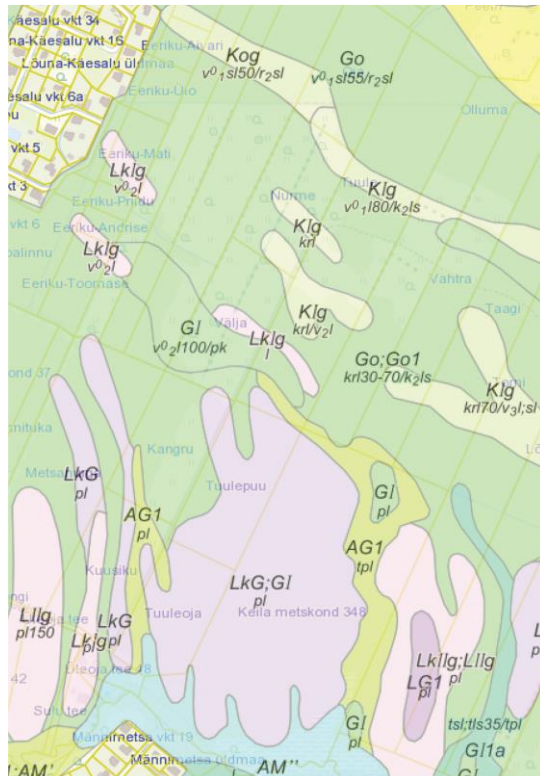
Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Registri. Nr	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanikud
Keila metskond 37	29501:007:0204	9357550	50,97ha	Maatulundusmaa	Riigiomand
Männituka	29501:007:0838	9919102	9491m ²	Maatulundusmaa	Urmas Eha ja Vahur Eha
Metsanurga	29501:007:1249	11150202	5,21ha	Maatulundusmaa	Urmas Eha ja Vahur Eha
Kangru	29501:007:0546	7055102	2,19ha	Maatulundusmaa	Heini Raasman

Maa-ala piirnevad katastriüksused on:

- 29501:007:0545 Välja- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:1334 Voore- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:0475 Peetri- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:0476 Olluma- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:1717 Keila metskond 348- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:001:0724 Tuuleoja- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:0547 Kuusiku- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:0546 Kangru- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:1249 Metsanurga- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:0838 Männituka- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:0204 Keila metskond 37- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:0492 Tammekännu mets 1- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:1738 Lepalinnu- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:1746 Eeriku-Toomase- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:1037 Kullasmaa- maatulundusmaa sihtotstarbega
- 29501:007:0873 Kangru- maatulundusmaa sihtotstarbega

2.2. PINNAS

Väljavõte Maa-ameti mullakaardi kaardirakendusest.



Legend:

LkI LkII LkIII	Leetunud mullad
Kr K Kk	Rähk- ja kilbumullad
Kh [*] Kh ^{**}	Väga õhukesed ja õhukesed paepealsed mullad
Kor Ko KI	Leostunud ja leetjad mullad
L(k)I L(k)II L(k)III	Leetunud huumusliikud leetemull
L()	Primitiivsed liivmullad
LI LII LIII Ls	Leedermullad ja sekundaarsed leeder
LP	Kahkjad leetunud mullad
LPg	Gleistunud kahkjad leetunud mullad
LkIlg LkIIlg LkIIIlg	Gleistunud leetunud mullad
L(k)Ilg L(k)IIlg L(k)IIIlg	Gleistunud leetunud huumusliik
Llg LIIlg LIIIlg Lsg	Gleistunud leetunud ja sekundaarsed
LPG	Kahkjad leetunud gleimullad
LkG LG	Leetunud ja leede - gleimullad
LG1	Leede - turvastunud mullad
S	Siirdesoomullad
R	Rabamullad
Krg	Gleistunud koreserikkad rähkmullad
Kg Kkg	Gleistunud rähk- ja kilbumullad
Korg	Gleistunud koreserikkad leostunud mullad
Kog Klg	Gleistunud leostunud ja leetjad mullad
Kh ^g Kh ^{g*}	Gleistunud paepealsed mullad
Gh [*] Gh ^{**}	Paepealsed gleimullad
Gh1	Paepealsed turvastunud mullad
Gkr Gk	Koreserikkad rähksed ja rähksed gleimullad
Gor	Koreserikkad leostunud gleimullad
Go GI	Leostunud ja leetjad gleimullad
Gr	Ranniku - gleimullad
Ag	Gleistunud lammimullad
AG AG1	Lammi - glei- ja turvastunud mullad
Ar ArG ArG1	Sooldunud mullad
Go1 GI1	Küllastunud ja küllastumata turvastunud mullad
Gr1	Ranniku - turvastunud mullad

Pinnakatte settetüübilt on planeeringu alas tegu meresetetega (mulla lõimises on klibud, liiv, möll, saviliiv, liivsavi). Huumushorisoni tüsedus on kuni 30cm.

Maa-ameti maardlate kaardirakenduse kohaselt ei ole antud alal ega selle läheduses registrisse kantud maavarasid. Planeeringuala jääb osaliselt keskmiselt kaitstud ja osaliselt nõrgalt kaitstud põhjaveega alale. Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski levilate kaardile asub planeeringuala peamiselt normaalse radooniriskiga alal.

2.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Maapind on kerge languga mere suunas (kirde-edela suunaline langus).

Tuulepuu katastriüksus (katastritunnus 29501:001:0723) suurusega 2,42ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, millest metsamaad on 2,37 ha ja muu maa 0,05 ha.

Tuule katastriüksus (katastritunnus 29501:001:0722) suurusega 6,50ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, millest looduslikku rohumaad on 0,91 ha, metsamaad 5,34 ha ja muu maa 0,25 ha.

Nurme katastriüksus (katastritunnus 29501:007:0544) suurusega 2,19ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, millest looduslikku rohumaad on 1,97 ha, metsamaad 0,01 ha ja muu maa 0,21 ha.

Oja katastriüksus (katastritunnus 29501:007:0543) suurusega 2,08ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, millest looduslikku rohumaad on 0,16 ha, metsamaad 1,86 ha ja muu maa 0,06 ha.

2.4. HOONED

Ehitisregistri andmetel kinnistutel hoonestus puudub.

2.5. TEED

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud riigimaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 35,66 mööda Üleoja teed. Üleoja tee kuulub osaliselt Keila metskond 37 koosseisu. Juurdepääsutee osas üle Kuusiku, Kangru ja Välja maaüksuste on seatud juurdepääsutee servituut.

Kloogaranna külas Nurme, Tuule ja Tuulepuu ning Käesalu külas Oja katastriüksuste ja lähiala detailplaneering
Hirundo OÜ töö nr HDP-10/2021

2.6. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat alal puuduvad tehnovõrgud.

2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Harju maakonnaplaneering 2030+ alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

Planeeringualal looduskaitsealuseid objekte ei esine.

Planeeringualal puuduvad ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objektid.

Planeeritav ala paikneb KEEVA, MM-1965 maaparandussüsteemi maa-alal (410980010050001). Tagada maaparandussüsteemi kuivenduskraavides vee vaba vool tulenevalt maaparandusseaduse § 47.

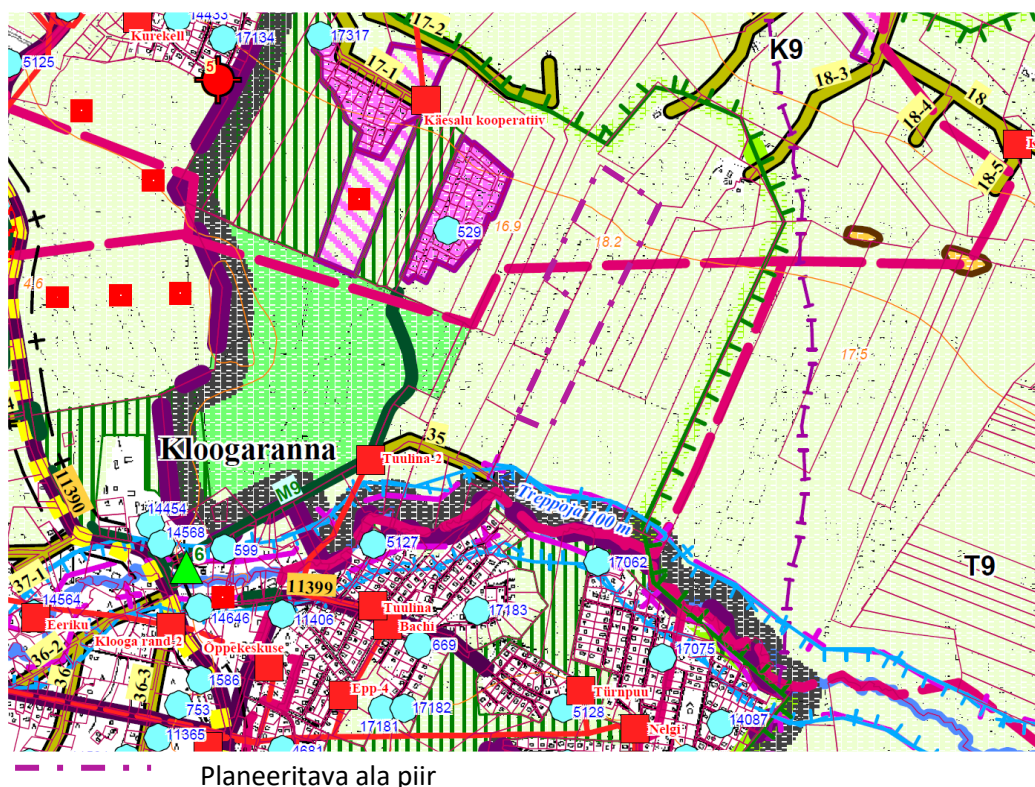
3 SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Harju maakonnaplaneering 2030+ on määratud roheline võrgustiku alad ning eelnevale tuginedes ei paikne planeeritav ala rohevõrgustiku alal. Seega ei ole kavandatav tegevus vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga.

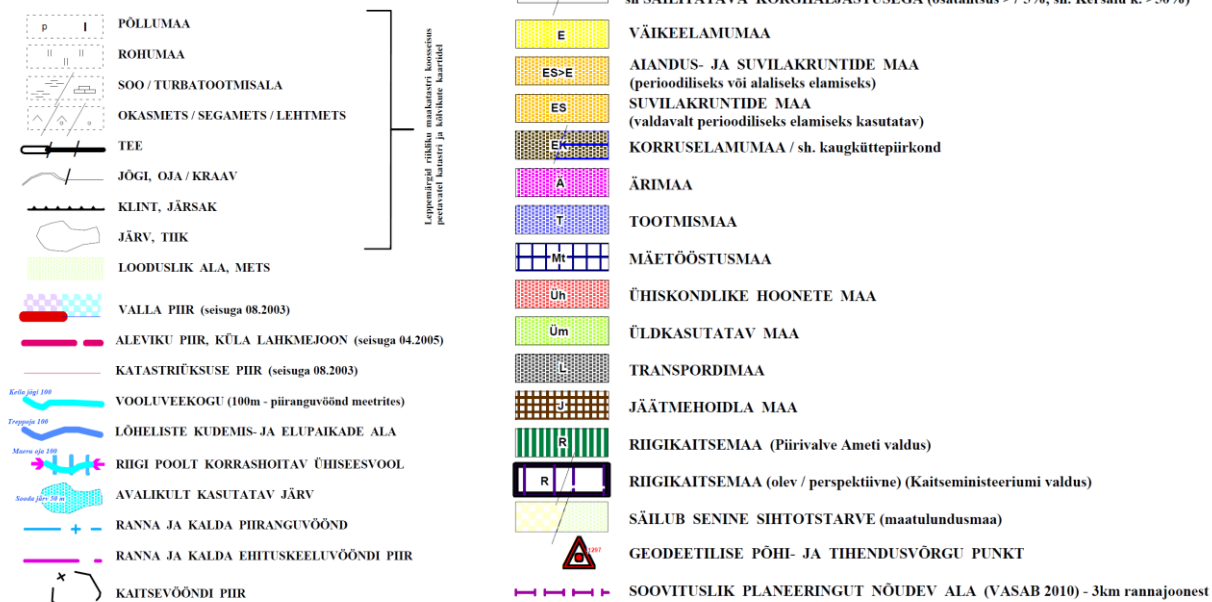
Keila valla üldplaneering

Vastavalt Keila valla üldplaneeringule paikneb planeeritav ala hajaasustus alal ja väljaspool rohekoridori. Keila valla üldplaneeringus on mõiste elamugruppide rajamisel hajaasustusse sõnastatud vaid krundi minimaalse krundi suurusena (3000 m²) ning kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus >75%. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, kuna vastab hajaasustus tingimustele.

VÄLJAVÕTE KEILA VALLA ÜLDPLANEERINGUST



Leppemärgid



4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD

Planeeritav ala, mis on ca 13,19 ha suurune, asub Lääna-Harju vallas Kloogaranna küla kirde osas, piirnedes maatulundusmaa sihtotstarvetega katastriüksustega.

Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu kool, lasteaed, kauplused, apteek ning huviharidusega tegelemiseks ja vabaaja veetmiseks mitmeid võimalusi on olemas Keila linnas, mis paiknevad kõik ca 10km kaugusel.

Planeeritava ala peamisteks väärtusteks on privaatne looduslähedane keskkond ning linnulennult ca 2km kaugusel asuv Läänemeri.

Planeeringu alast lõunas ca 230m kaugusel asub Treppoja ning planeeringu alast ca 250m kaugusel paikneb Ficedula parva (Väike-Kärbsenäpp KL09127753) pesitsuskoht.

Kontaktvööndis olevaks hoonestustüübiks on väikeelamud. Kruntide suurused on väga vahelduvad, rohkelt on 1000 - 3000 m² suuruseid kinnistuid, ent samas leidub ka üle 5000 m² kinnistuid, mis on osaliselt kaetud metsaga.

Ühistranspordiliiklus on piirkonnas üsna hea. Treppoja poe juures (ca 1,971 km kaugusel) asub marsa- ja bussipeatus, kust liigub ühistransport regulaarselt nii Keila kui Tallinna suunas. Lähim bussipeatus 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ääres, mis asub 1,75km kaugusel planeeritavast alast on Klooga noortelaagri bussipeatus. Lähimad rongipeatused on Kloogal ja Kloogarannas.

5. DETAILPLANEERING

5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Tuulepuu katastriüksuse (katastritunnusega 29501:001:0723) sihtotstarbe muutmiseks elamumaa sihtotstarbeks, Tuule katastriüksuse (katastritunnusega 29501:001:0722) jagamine kolmeks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuseks, Nurme katastriüksuse (katastritunnusega 29501:007:0544) sihtotstarbe muutmise elamumaa sihtotstarbeks ning Oja katastriüksuse (katastritunnus 29501:007:0543) sihtotstarbe muutmise elamumaa sihtotstarbeks. Detailplaneeringuga määratakse hoonestusalad moodustatavatele elamumaa kruntidele ning ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks.

Planeeringu ülesanne on:

- määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted;
- lahendada tehnoorkude varustamise põhimõtteid ja liikluskorraldust;
- lahendada planeeringuala juurdepääs;
- määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos.nr	Krundi aadress	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest	Liidetavate/lahtutavate osade pindala m ²	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
1	Nurme	EP	21872	29501:007:0544	-21872	Maatulundusmaa
2	Oja	EP	20849	29501:007:0543	-20849	Maatulundusmaa
3	Tuulemetsa	EP	21597	29501:001:0722	-21597	Maatulundusmaa
4	Tuulemaa	EP	22430	29501:001:0722	-22430	Maatulundusmaa
5	Tuule	EP	20929	29501:001:0722	-20929	Maatulundusmaa
6	Tuulepuu	EP	22450	29501:001:0723	-22450	Maatulundusmaa
7	Tuulepuu tee	LT	9061	29501:001:0723	-1761	Maatulundusmaa
				29501:007:0546	-1558	Maatulundusmaa
				29501:007:1249	-2105	Maatulundusmaa
				29501:007:0838	-362	Maatulundusmaa
				29501:007:0204	-3275	Maatulundusmaa

Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi:

EP- üksikelamu maa; LT- tee ja tänava maa

5.2. KRUNDI EHTUSÕIGUS

Näitajad kruntide kohta

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Hoonestusala suurus	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -katastriüksuse liikide kaupa	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Suurim ehitisealune pind m ² (maapealne/maa-alune)	Suurim hoonete kõrgus-kõrgus maapinnast (m) Elamu/abihoone	Suurim korruselisus-elamu/abihoone	Tulepüüvisus	Parkimiskohtade arv-normatiivne/kavandata
1	21872	2358	EP 100	E 100	3(1/2)	400	9m/6m	2	TP3	3/3
2	20849	1536	EP 100	E 100	3(1/2)	400	9m/6m	2	TP3	3/3
3	21597	994	EP 100	E 100	2(1/1)	400	9m/6m	2	TP3	3/3
4	22430	1475	EP 100	E 100	3(1/2)	400	9m/6m	2	TP3	3/3
5	20929	1436	EP 100	E 100	3(1/2)	400	9m/6m	2	TP3	3/3
6	22450	1550	EP 100	E 100	3(1/2)	400	9m/6m	2	TP3	3/3
7	9061	-	LT 100	L 100	-	-	-	-	-	-
7a	3275	-	LT 100	L 100	-	-	-	-	-	-

7b	362	-	LT 100	L 100	-	-	-	-	-	-
7c	2105	-	LT 100	L 100	-	-	-	-	-	-
7d	1558	-	LT 100	L 100	-	-	-	-	-	-
7e	1761	-	LT 100	L 100	-	-	-	-	-	-

Punasega on välja toodud ajutised teemaa krundid.

Katastriüksuse liigi järgi: E- elamumaa, L-transpordimaa

Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitletakse ehitisealuste pindade summat (ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ehitise väljaulatuvad ning sammastel olev osad).

Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

(1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.

(2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.

(3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate Hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.

(4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osa-de projektsioon horisontaaltasapinnal.

(5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.

(6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:

1) vihmaveesüsteemi;

2) päikesekaitsevarjestust;

3) terrassi;

4) kaldteed ning treppi;

5) valguskasti;

6) vundamendi taldmikku;

7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;

8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;

9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;

10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged väikeehitised:

- Ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged väikeehitised tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
- Ilma ehitusloata võib krundile rajada täiendavalt **kuni kaks 20m²** väikeehitis (nt kasvuhoone, lehtla, varjualune vms), mida võib rajada väljaspool hoonestusala, **kuid piirdeaia piiratud õuema piirese.**

5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja neutraalset värvilahendust. Hoonete planeerimisel arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoonestusviis lahtine.
- Hooned projekteerida maksimaalselt kahe maapealse korrusega.
- Lubatud soklita või sokliga hoone, sokli kõrgus kuni 0,5m.

- Katusekalle: 15°-45°;
- Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal-puit, kivi, krohv, metall, klaas. Kivi ja krohvi kasutada hoone fassaadil kombineeritud puitmaterjaliga. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Lubatud on palkfassaadidega hoonete püstitamine, kuna palkmajad sobivad antud piirkonda. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.
- Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Katusekattmaterjal vaba.
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
- Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.
- Piirded kõrgusega max 1,5 meetrit. Eelistatud on looduslikule maastikule sobivad piirdeaiaid. Materjalidest puit, metall, pvc kattega võrk või hekk. Kivisokliga ja läbipaistmatuid plankaedu ei ole lubatud rajada.
- Piirdeaiaid rajada ümber õueala, mille suurus on max 3000m², mis on määratud detailplaneeringu joonisel.

Täpne hoonete arhitektuurne lahendus määratakse hoonete projekteerimisstaadiumis. Hoone eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga eskiislahenduse staadiumis.

5.4. VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada sellisel, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Vältides vee valgumist naaberkinnistutele on sademevesi ette nähtud juhtida kruntide haljasalale, kus see immutada. Planeeringulahendusega ei suurene oluliselt ala sademevee vooluhulk.

Katuselt tulevad veed tuleb immutada pinnasesse või oma maaüksusele planeeritud sademevee mahutisse. Võttes arvesse viimastel aastatel täheldatud äärmuslikke ilmastikunähtusi nagu pikaajalised põuad, siis on vihmavee kogumine muutunud eriti oluliseks. Mahutisse kogutud vett võib kasutada põuaperioodidel aiamaa kastmiseks.

Planeeringualas olevad kuivenduskraavid tuleb puhastada võsast ja setetest, et tagada sademevete äravool ja maa-ala kuivendus.

5.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad.

Tehnovõrkude lahendus täpsustatakse tehnilise projekti projekteerimise käigus.

5.5.1. VEEVARUSTUS

Planeeritud kruntide keskmine arvestuslik päevane veetarve **kokku on 6 x 0,3=1,8 m³/d** ning veevarustus lahendatakse kruntidele rajatavate puurkaevude baasil. Vastavalt veeseaduse § 154 on hooldusala ulatus 10 m, kui vett võetakse alla 10 m³ ööpäevas.

5.5.2. KANALISATSIOON

Planeeritav ala paikneb üldplaneeringu kohaselt hajaasustus piirkonnas ning vastavalt VeeS § 124 lg 6 võib väljaspool reoveekogumisala, kus puudub ühiskanalisatsioon, kasutada lekkekindlaid kogumismahuteid.

Iga elamumaa krundi heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni 0,3 m³/d. Planeeritavate elamumaa kruntide reoveed on lahendatud 10 m³ klaasplast-kogumismahutite baasil.

5.5.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus on 9m. Hoone maksimaalne korruselisus on 2.

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud elamud koos abihoonetega I kasutusviisiga ehitised. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass

on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22. Tule leviku takistamine

(1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

(2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

(3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib 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 ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

(5) Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab:

1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;

2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

Siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg 3 kohaselt veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ning § 7 lg 6 kohaselt I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukohta veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³. Sellest tulenevalt on planeeringualale planeeritud kaks tuletõrjervee 30 m³ mahuti. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.5.4. ELEKTIVARUSTUS

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 404307.

Detailplaneeringu alale on planeeritud komplektalajaamale, mille toide on planeeritud 10 kV õhukaabliga olemasolevatel õhuliinipostidel ning edasi maakaabelliiniga alates olemasolevast keskpinge õhuliini mastist nr. 21. Uuest planeeritud alajaamast on planeeritud uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

5.5.5. TELEKOMMUNIKATSIOON

Antud detailplaneeringuga pole kavandatud liitumist Telia sidekaabliga. Telekommunikatsioon detailplaneeringu alal on tagatud mobiilside baasil

5.5.6. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, gaasikütet, õhk-vesisoojuspumpa, päiksepaneele vms. Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamise- ja hoolduskuludega küttesüsteeme.

Tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval elamualal kui ka teistel lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.



Kinnise süsteemiga soojuspuuraugu max sügavus võib olla 80m.

Soojuspuurauku on võimalik puurida majast 2m kaugusele, krundi piirist 5m. Soojuspuuraukude vahe on min 10m.

Kuna soojuspuurauk on lõpuni tamponeeritud ning temast vett ei võeta, siis sanitaarkaitseala või veevõtukoha hooldusnõudeid ei määrata.

Enne puuraukude rajamist tuleb Vallavalitsuselt taotled puuraukude asukoha kooskõlastus.

Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

5.5.7. JUURDEPÄÄSUTEED

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud riigimaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 35,66 mööda Üleoja teed. Üleoja tee kuulub osaliselt Keila metskond 37 maaüksuse koosseisu ning osaliselt Üleoja tee 11 (katastritunnusega 29501:007:1747) maaüksuse koosseisu.

Detailplaneeringuga on juurdepääsuks planeeritud elamumaa kruntidele **moodustatud 9061m² suurune avalikult kasutatav teemaakrunt** Keila metskond 37, Männituka, Metsanurga, Kangru ja Tuulepuu maaüksustest, kuna:

- Tee on kavandatud koostatavas üldplaneeringus.
- Tee on vajalik hajutamaks uusarendusega tekkivat täiendavat liikluskoormust. Olemasolev Üleoja tee on osaliselt eratee (Üleoja tee 11 maaüksuse osas), mille omanik ei ole täiendava liikluskoormuse lisandumisega nõus. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on detailplaneeringu menetluse raames otsida võimalikult tasakaalustatud lahendust. Detailplaneeringuga kavandatav uus teekoridor annab võimaluse metsa majandamisega seotud liikumiseks juhuks, kui teostatakse metsamajandustöid muuhulgas Metsanurga, Keila metskond 348, Torni, Olluma, Vahtra, Taagi jne kinnistutel.
- Uue tee trassikoridor on valitud täna juba moodustatud väljaveotee asukohas. KOV võtab selle tee hooldamise ja korrashoiu kohutuse enda peale.

Moodustatud teemaale on planeeritud 5,5m laiune kruusakattega juurdepääsutee koos kahe möödasõidu laiendiga. **Teemaale planeeritud tee rajamine on huvitatud isik kohustus**, mis tuleb pärast valmimist üle anda Lääne-Harju vallale. Ülejäänud planeeringualale planeeritud 4m laiused teed jäävad erateeks ning selles osas tuleb juurdepääs lahendatud servituutidega. Juurdepääsutee osas üle Kuusiku, Kangru ja Välja maaüksuste on seatud juba juurdepääsutee servituudid kinnistute igakordse omaniku kasuks, kuid juurdepääsud üle Nurme ja Oja maaüksuste tuleb servituut seada. Kõik teed on planeeritud sõidukiirusega 40km/h.

RMK kooskõlastas detailplaneeringu järgmistel tingimisel (kiri 30.06.2022 nr 3-1.1/2022/1933):

1. Keila metskond 348 katastriüksuste jagamise toimingud algatab ja korraldab RMK nõusolekul ning koostöös RMKga arendaja. Jagamisega seotud tööd tellib ja kulud kannab arendaja.
2. Ligipääsutee, mis rajatakse Nurme, Tuule, Tuulepuu ja Oja katastriüksuste teenindamiseks ja on ette nähtud ka nendest kaugemal olevate maaüksuste sh. Metsanurga, Keila metskond 348, Torni, Olluma, Vahtra, Taagi teenindamiseks, peab olema projekteeritud ja ehitatud tugevusega, mis tagavad liiklusseadusega lubatud autorongide täismassiga liiklemise.
3. Planeeritud tee ristmik Lõuna-Käesalu teega (tee number 2952620) peab olema projekteeritud pöörderaadiustega, mis võimaldavad autorongide liiklemise.

6. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Olemasolev kõrghaljastus väljaspool hoonetusala säilitatakse maksimaalselt.

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse" §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Keskkonnakaitse abinõude alus: **Säästva arengu seadus § 3**

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Kinni pidada kehtestatud kaitsevöönditest ja kujudest.

Ehituste alla jääv kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Mullatööde käigus tuleb tagada alles jäävate puude ümbruses olemasoleva maapinna kõrgusarvude säilimine, lähiümbruse maapinna täitmisel kasutada pinnase õhutamise võtteid (dreenimine).

Hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja selle lokaalsele tootmisele. Hoonete kütmisel kasutada keskkonnasõbralikumaid kütteviise: puuküte, pelletiküte, maaküte, päikeseenergial küte, elektriküte. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Vastavalt direktiivile on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded valitsuse määrusega nr 68 Energiatõhususe miinimumnõuded (Vabariigi valitsus 30.08.2012)

Jäätmed.

Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Soovitavalt varjata konteinereid variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteinerite koht määratakse hoone ehitusprojekti. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjadega. Bioloogiliselt lagunevad köögijäätmed tuleb kompostida oma kinnistul asuvas kinnises kompostis või kasutada eraldi biojäätmete konteinerit.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügitünnide paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus. Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteineri soovituslik asukoht.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata elamu, tee ja tehnovõrkude ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitseõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitseõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrüusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Radoonist tulenev terviserisk

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunult sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähi riski tase.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes normaalse radoonisisaldusega alal. Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2017 alapeatükile 4.1 *Radoon ja*

selle allikad järgi teha elamutele pinnase mõõtmised.

8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtunud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid):

1. Planeeringujärgsete kruntide moodustamine koos vajalike servituutide seadmisega.
2. Avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste projekteerimine ning nendele ehituslubade taotlemine, ehitamine;
3. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.

Tulenevalt maaparandusseaduse § 50 lg 1 esitada ehitusprojekt Põllumajandus- ja Toiduametile kooskõlastamiseks.

10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Majanduslikud mõjud

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ühepereelamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähi piirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.