

KUNGLA METS 2 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



ASUKOHT: HARJU MAAKOND, LÄÄNE-HARJU VALD, MEREMÕISA KÜLA

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Lääne-Harju Vallavalitsus
PlanID

HUVITATUD ISIK: Siim Jalakas
Maasaadused OÜ (registrikood 11932310) juhatuse liige
Aadress: Harju maakond, Lääne-Harju vald,
Meremõisa küla, Innu, 76705
E-mail: jalakas@jalakas.ee ja siim@jalakas.ee
Tel: +372 5205277
/allkirjastatud digitaalselt/

PLANEERINGU KOOSTAJA: HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Aadress: Sõpruse pst 218-13, Tallinn
E-mail: taimi.kirs@gmail.com
Tel: +372 5203279
/digitaalselt allkirjastatud/



TÖÖ NR HDP-10/08

I SELETUSKIRJA SISUKORD

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA	4
3. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS JA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK 4-5	
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS	5-6
5. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD	6
5.1. Asukoht	6
5.2. Pinnas	6-7
5.3. Reljeef ja haljastus	7
5.4. Hoonestus	8
5.5. Teed	8
5.6. Tehnovõrgud	8
5.7. Kehtivad piirangud	8
6. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	9
6.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED	9-14
6.2. TRANSPORDIMAAD JA LIIKLUSKORRALDUS	14-15
6.3. VERTIKAALPLANEERING	15
6.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS	15
6.4.1. Veevarustus	15-16
6.4.2. Kanalisatsioon	16
6.4.3. Sademeveed	16
6.4.4. Tuletõrjevee varustus ja tuleohutusnõuded	16-17
6.4.5. Elektrivarustus	17
6.4.6. Välisvalgustus	17
6.4.7. Telekommunikatsioon	17-18
6.4.5. Soojavarustus	18
7. HALJASTUSE JA KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	19-20
8. AUTOLIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON JA ÕHUSAASTE	22-22
9. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED	22-23
10. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	23
11. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED	23-24
12. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	24
13. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	24-26

II DETAILPLANEERINGU JOONISED

- Joonis_1_Situatsiooni_plaan_A4
- Joonis_2_Kontaktvööndi_plaan_A3
- Joonis_3_Tugiplaan_510x725
- Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudega_840x840

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
 - Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - 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](#));
 - Lääne-Harju Vallavolikogu 27.10.2020 otsus nr 74 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise”;
 - Innu maaüksuse detailplaneeringuga, kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsusega nr 10.
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 koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud):
 - Topo-geodeetiline alusplaan (Geodeesiakeskus G.E.POINT OÜ töö 18-G089 05.04.2018.a.);
 - „Kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna, tee nr 2951920 Suvemaja tee ning tee nr 2952210 Tee221 ristmiku liikluse läbilaskvuse arvutus“ G.E.O Grupp OÜ töö nr P16008.
 - Dendroloog Aino Aaspõllu koostatud haljastuse hinnang (töö 31. mai 2012).
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 planeeringuala jagamine maaüksusteks, mille käigus moodustatakse neli transpordimaa, üks ühiskondliku maa, üks ühiskondlik maa koos transpordimaaga ja 27 elamumaa sihtotstarbega maaüksust. Elamumaa kinnistute suurused jäävad vahemikku 3000-4289m², sealjuures suurim lubatud ehitusalune pind on ridaelamute puhul 800 m² ning üksikelamute puhul 350 m². Ühiskondliku maa sihtotstarbega maale kavandatakse haljasala/laste mänguväljak. 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.

Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud Riigihalduse ministeri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78. Harju maakonnaplaneeringus on välja toodud põhimõtted, millega tuleb ruumilise arengu suunamisel ning ettevõtluskeskkonna arendamiseks arvestada. Üheks põhimõtteks on, et uute arendusalade kavandamine, kui see osutub vajalikuks, saab toimuda hästi juurdepääsetavates asukohtades terviklike ruumilahenduste alusel ning tingimustes, kus on tagatud muuhulgas ka vajalikud kommunikatsiooni- ja taristulahendused. Vältida tuleb uute arendusalade kavandamist üleujutusriskiga aladele.

Harju maakonnaplaneering 2030+ on määratud roheline võrgustiku alad ning eelnevale tuginedes ei paikne Kungla mets 2 kinnistu rohevõrgustiku alal. Seega ei ole kavandatav tegevus vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga.

Keila valla üldplaneering

Vastavalt Keila valla üldplaneeringule paikneb planeeritav ala hajaasustus alal. Üldplaneeringus on välja toodud tingimused, et uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse, see tähendab uutelt tiheasustusaladel, on ehituskruundi minimaalseks suuruseks 3000 m² (alus: valla ehitusmäärus).

Keila valla üldplaneeringus on mõiste elamugruppide rajamisel hajaasustusse sõnastatud vaid kruundi minimaalse kruundi suurusega. Täpsemat tsooneringu skeemi Meremõisa külale üldplaneeringus koostatud ei ole. Käesolev detailplaneering muudab Keila valla kehtivat üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsiooni osas, nähes ette maatulundusmaa juhtfunktsiooni asendamise elamumaa juhtfunktsiooniga.

Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2019-2030

Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kava aastateks 2019-2030 on kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrusega nr 16. Eelneva kohaselt ei jää planeeringuala ÜVK piirkonda. Laulasmaa reoveekogumisala teenindamise tarbeks rajatav survekanalisatsioon paikneb Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna maantee ääres, seetõttu on võimalik planeeringuala reoveekanalisatsioon suunata eelnimetatud survetrassi.

3. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS JA DETAIPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Keila valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustus alaga. Käesolev detailplaneering muudab Keila valla kehtivat üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsiooni osas, nähes ette maatulundusmaa juhtfunktsiooni asendamist elamumaa juhtfunktsiooniga.

Planeeringuala ümbritsev piirkond on erinevalt Keila valla üldplaneeringuga ennustatust kujunemas tiheasustusega elamupiirkonnaks. Olemasolevas Meremõisa elamupiirkonnas Tallinn- Rannamõisa - Kloogaranna maantee ja mere vahel on vabade kruntide ressurss ammendunud. Kogu piirkonna asukohast tingitud võimalused (Keila-Joa aleviku ja Laulasmaa küla pakutavate teenuste lähedus, ülikvaliteetsete looduslike koosluste ning arendatud või arendamisel oleva infrastruktuuri olemasolu) loovad aluse väljakujunenud elamuala laiendamiseks. Planeeringualast idas paikneb 42 üksikelamu krundiga kehtiv Innu maaüksuse detailplaneering (ID 53407), mistõttu moodustab planeeritav ala loogilise lüli Meremõisa olemasoleva elamuala ja arendatava piirkonna vahel.

Planeeringu lahenduse eesmärk on kujundada keskkonda sobiv, roheline, privaatne ja turvaline elukeskkond.

Elamumaade arhitektuursed tingimused „Innu maaüksuse detailplaneeringus“ on:

- üksikelamud max 2 korruselised, katusekaldega 15 - 45°, lahtise hoonestusviisiga;
- põhihoone max katuseharja kõrgus 10m;
- abihoone max korruste arv on 1 ja katuseharja kõrgus max. 7m;
- lubatud hoonete arv krundil on 4, millest on 1 elamu ja 3 abihoonet;
- ei ole lubatud rajada maste või teisi vertikaalseid rajatisi kõrgemaid kui 15m.

Keila Vallavolikogu 30.09.2013.a. otsusega nr 373/0913 on algatatud Keila mets 2 maaüksuse läänes paiknevate maaüksuste detailplaneering s.o. „Meremõisa külas Loigu, Aaviku, Uuetoa, Sepapaja, Üti, Kääbusmetsa maaüksuste detailplaneering“.

Elamumaa kruntide suurused kontaktvöödis, 800m raadiuses on vahemikus 1888m²-3000m².
Lähim bussipeatus asub planeeringu ala vahetus läheduses, KUNGLA bussipeatus.

5. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. ASUKOHT

Maa-ala, mille kohta on koostatud käesolev detailplaneering, asub Keila vallas Meremõisa küla kirde osas, kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 27,460-27,632 ääres.

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Meremõisa külas

Kinnistu nimi	Katastriüksuse tunnus	Registri. Nr	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanik
Kungla mets 2	29501:007:0314	6223002	11,89ha	Maatulundusmaa	Maasaadused OÜ
Ees-Pajo	29501:007:0757	12009102	474m ²	Maatulundusmaa	Maasaadused OÜ

Maa-ala piirnevad katastriüksused on :

- 29501:007:1289 Pajo- maatulundusmaa
- 29501:007:0203 Keila metskond 36- maatulundusmaa
- 29501:001:0566 Kääbusmetsa- maatulundusmaa
- 29501:001:0567 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee L14-transpordimaa
- 29501:007:0416 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee-transpordimaa
- 43101:001:0375 Pargimetsa tee L2- transpordimaa
- 43101:001:0339 Pesapuu tee 1- ärimaa
- 43101:001:0373 Pesapuu tee- transpordimaa
- 43101:001:0368 Pargimetsa tee L1- transpordimaa

5.2. PINNAS

Aluspõhja geoloogia on ala põhjaosas Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega ja lõunaosas Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kõrgekalda kihistu savikas lubjakivi ja mergel.

Planeeritava ala mullastiku struktuuriks vastavalt Maa-ameti mullastiku kaardi andmetele on:

- gleistunud koreserikas leostunud muld (Korg);
- koreserikas leostunud gleimuld (Gor);
- koreserikas rähkmuld (Kr);
- õhuke paepealne muld (Gh``).

Mulla lõimis on veeriseline liivsavi, millele järgneb paas. Huumushorisoni tusedus on 29cm.

5.4. HOONED

Ehitisregistri andmetel kinnistul hoonestus puudub.

5.5. TEED

Juurdepäas planeeritavale alale on tagatud riigimaanteelt 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 27,47. Kungla mets 2 maaüksusel olev 3m juurdepäasutee (2952210 Pargimetsa tee) on juurdepäasuks nii naaberkiinnistu elamumaadele kui ka planeeritavatele kruntidele. Kungla mets 2 maaüksuse põhja piiril, riigimaanteelt 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ääres kulgeb 3m kergliiklustee ning vahetult planeeritava ala ääres paikneb Kungla bussipeatus.

5.6. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib ümbruskonda teenindav 10kV õhuliin ja maakaabelliinid (nr KKL215210099, K215216168). Kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna poolsel küljel paiknevast Puukooli postalajaamast (nr M1163468) kulgeb Puukooli 0,4kV õhuliin naaberkiinnistute elektrienergiaga varustamiseks (nr M77519764, MKL77519764, M77519763).

Maaüksuse piiril, kõrvalmaantee Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ääres, paikneb Telia Eesti AS kuuluvad sidekaablid (nr 164928426 ja 9316890) ning Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sideehitis ELA094 nr 4323810.

Maaüksuse piiril, kergliiklustee lõuna küljel kulgeb Laulasmaa reoveekogumisala teenindamise tarbeks rajatatud survekanalisatsioon.

5.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

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

Planeeringualal looduskaitsealuseid objekte ei esine. Planeeringualast edelasse, Keila metskond 36 (katastritunnus 29501:007:0203) maaüksusele, jäävad kolm registreeritud vääriselupaika (nr 158052, 204949, 204950). Lähim Natura 2000 ala asub vahetult Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna tee ääres, planeeringualast põhjas – Türisalu loodusala (keskkonnaregistri nr EE0010123).

Planeeringualal puuduvad ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objektid. Detailplaneeringuala vahetuses läheduses asub Keila-Joa mõisa park, mis on muinsuskaitse all (kultuurimälestise nr 9470).

Ehitusseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki § 71 lg2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast, seega on kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna 30m tee kaitsevöönd.

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- Elektri õhuliini (10 kV) kaitsevöönd 10m mõlemale poole liini telge;
- 0,4 kV õhuliini 2m kaitsevöönd liini teljest;
- Kõrge- ja madalpinge maakaabelliini kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablist;
- Puukooli alajaama 2m kaitsevöönd;
- Sideehitise 1m kaitsevöönd kaabli teljest;
- Geodeetilise märgi nr 43974 kaitsevöönd on 0,5 meetrit ehitise pinnast horisontaalsuunas;
- Survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m.

6. DETAILPLANEERING

6.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on välja selgitada võimalused Kungla mets 2 maaüksuse jagamine elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramine ridaelamute, üksikelamute püstitamiseks. Detailplaneering koostatakse eelkõige konkreetse ehitussoovi realiseerimise tarbeks, sellega on detailplaneering ühtlasi ehitise projekteerimise esimeseks tööetapiks. 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. **Antud detailplaneeringuga on silmas peetud juurdepääsutee, tehnovõrkudega liitumise võimaluse tagamist algatatud, kehtestatud naaberkinnistute detailplaneeringute aladele.**

Planeeritaval alal moodustatakse 22 üksikelamumaa krunti, 5 ridaelamu krunti, 4 transpordimaa krunti, 1 ühiskondliku maa krunt ja 1 ühiskondliku maa krunt koos transpordimaa krundiga, kuhu on kavandatud ridaelamute parkimisala, väikeehitised sorteeritud jäätmetele.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos.nr	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	LK	1606	29501:007:0314	-1606	Maatulundusmaa
2	LT	9919	29501:007:0314 29501:007:0757	-9766 -153	Maatulundusmaa Maatulundusmaa
3	LT	1894	29501:007:0314	-1894	Maatulundusmaa
4	LT	9331	29501:007:0314	-9331	Maatulundusmaa
5	HP	5077	29501:007:0314	-5077	Maatulundusmaa
6	ER	3498	29501:007:0314	-3498	Maatulundusmaa
7	ER	3074	29501:007:0314	-3074	Maatulundusmaa
8	ER	3002	29501:007:0314	-3002	Maatulundusmaa
9	ER	4289	29501:007:0314 29501:007:0757	-3968 -321	Maatulundusmaa Maatulundusmaa
10	20%HP 35%LP 45%LT	4112	29501:007:0314	-4112	Maatulundusmaa
11	ER	3278	29501:007:0314	-3278	Maatulundusmaa
12	EP	3467	29501:007:0314	-3467	Maatulundusmaa
13	EP	3008	29501:007:0314	-3008	Maatulundusmaa
14	EP	3046	29501:007:0314	-3046	Maatulundusmaa
15	EP	3078	29501:007:0314	-3078	Maatulundusmaa
16	EP	3072	29501:007:0314	-3072	Maatulundusmaa
17	EP	3182	29501:007:0314	-3182	Maatulundusmaa
18	EP	3186	29501:007:0314	-3186	Maatulundusmaa
19	EP	3190	29501:007:0314	-3190	Maatulundusmaa
20	EP	3171	29501:007:0314	-3171	Maatulundusmaa

21	EP	3238	29501:007:0314	-3238	Maatulundusmaa
22	EP	3256	29501:007:0314	-3256	Maatulundusmaa
23	EP	3375	29501:007:0314	-3375	Maatulundusmaa
24	EP	3083	29501:007:0314	-3083	Maatulundusmaa
25	EP	3013	29501:007:0314	-3013	Maatulundusmaa
26	EP	3042	29501:007:0314	-3042	Maatulundusmaa
27	EP	3235	29501:007:0314	-3235	Maatulundusmaa
28	EP	3199	29501:007:0314	-3199	Maatulundusmaa
29	EP	3034	29501:007:0314	-3034	Maatulundusmaa
30	EP	3116	29501:007:0314	-3116	Maatulundusmaa
31	EP	3525	29501:007:0314	-3525	Maatulundusmaa
32	EP	3420	29501:007:0314	-3420	Maatulundusmaa
33	EP	3404	29501:007:0314	-3404	Maatulundusmaa

Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi:

ER- ridaelamu maa;

EP- üksikelamu maa;

LT-transpordimaa;

LK- kergliiklusmaa;

LP-parkimisehitise maa;

HP-haljasala maa

KRUNTIDE NÄITAJAD

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Suurim ehitisealune pind m ²	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus- elamu/abihoone	Suurim hoonete kõrgus- kõrgus maapinnast (m) Elamu/abihoone	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) - Katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind maapealne/maa-alune	Katusekalle	Parkimiskohtade arv- normatiivne/kavandata	Kitsendused ja servituudid
1	1606	-	-	-	-	-	LK 100	L 100	-	-	-	Olemasolevate ja pl. tehnov. servituudi ala Riigitee 30m tee kaitsevöönd
2	9919	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	Ol.ol ja pl tehnovõrkude servituudi ala
3	1894	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	Pl. tehnovõrkude servituudi ala
4	9331	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	Pl. tehnovõrkude servituudi ala
5	5077	-	-	-	-	-	HP 100	Üm 100	-	-	-	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
6	3498	800	1596	2/-	9m/-	1(1/-)	ER ₄ 100	E 100	1600	0°-45°	7/-	Riigitee 30m kaitsevöönd Survekanalisatsiooni 2m servituudi ala
7	3074	600	1170	2/-	9m/-	1(1/-)	ER ₃ 100	E 100	1200	0°-45°	5/-	Riigitee 30m tee kaitsevöönd Survekanalisatsiooni 2m servituudi ala
8	3002	800	1148	2/-	9m/-	1(1/-)	ER ₄ 100	E 100	1600	0°-45°	7/-	Riigitee 30m tee kaitsevöönd Planeeritud tee 10mtee kaitsevöönd
9	4289	800	2306	2/-	9m/-	1(1/-)	ER ₄ 100	E 100	1600	0°-45°	7/-	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
10	4112	-	-	-	-	-	HP 20 LP 35 LT 45	Üm 20 L 80	-	-	-/35	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
11	3278	800	1758	2/-	9m/-	1(1/-)	ER ₄ 100	E 100	1600	0°-45°	7/-	Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
12	3467	350	1625	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	700	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
13	3008	350	1602	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	700	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*

14	3046	350	1633	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	700	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
15	3078	350	1707	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	700	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
16	3072	350	1302	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
17	3182	350	1420	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
18	3186	350	1423	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
19	3190	350	1336	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
20	3171	350	1271	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
21	3238	350	1455	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
22	3256	350	1493	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
23	3375	350	1592	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
24	3083	350	1347	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
25	3013	350	1621	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
26	3042	350	1535	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
27	3235	350	1809	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
28	3199	350	1535	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
29	3034	350	1489	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
30	3116	350	1297	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
31	3525	350	1889	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
32	3420	350	1743	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
33	3404	350	1581	2/1	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*/ 0,4kV elektri kaabli kaitsevöönd (servituut)

Katastriüksuse liigi järgi:

E- elumumaa, L-transpordimaa, Üm-ühiskondlik maa

*planeeritava kuivenduskraavi kitsenduse all on mõeldus, et kraavi ei tohi kinni ajada ning kraavi sulgemisel ei tohi halveneda naaber maaüksuste veerežiim.

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.

Elamu ja selle teenindamiseks vajalik ehitisealuse pinnaga 0–20 m² ja kuni 5m kõrge ehitisel puudub ehitusteatise, ehitusprojekti ja ehitusloa kohustuslikkus, kuid kuni 20m² ja kuni 5m kõrged väikeehitised kuuluvad detailplaneeringus määratletud ehitusõiguse sisse ning nende krundile ehitamisel tuleb arvestada detailplaneeringus määratud hoonestusalast.

Tagamaks detailplaneeringu ala täisväärtuslikku ning keskkonnasäästlikku keskkonda ja elamukruntide kena väljanägemist on paika pandud järgmised ehituspõhimõtted:

Keskkonnasõbralikkuse põhimõte

Metsa alale planeeritud elamukruntidel säilitada 75% olemasolevalt kõrghaljastusest. Maksimaalselt säilitada väärtuslikud puuliigid. Vöastunud kraavikaldad tuleb puhastada ja kraavid süvendada.

Hoonete projekteerimise reeglid:

- Järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada liginullenergiahoone projekteerimismõeldudega.
- Arvestada standardiga EVS 894:2008+A2:2015. Eluruumides peab olema tagatud katkematu insulatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.
- Projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- Projekteerida vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

Kasutatavad ehitusmaterjalid

Hoonete rajamisel ja materjalide valikul, tuleb arvestada hoone sobimisega ümbritsevasse miljöösse. Ühel krundil asuv põhihoone ja abihoone arhitektuurne lahendus peavad omavahel kokku sobima. Eelistada naturaalseid materjale (nt tellis või silikaatkivi, paekivi, krohv, puit jms või nende sobivaid kombinatsioone.). Lubatud on palkfassaadidega hoonete püstitamine, kuna piirkond on metsalinna Ilmega, kuhu palkmajad sobivad. Välisviimistluses kasutada 50% ulatuses puitlaudist. 50% laudise nõue tuleneb just palkhoonest erinevatel fassaadidel so. tellis, krohv, kivi jne. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.

Katusekatted on vabad, sobiv valida vastavalt katuse kaldele (profiilplekk, valtsplekk, bituumenkate, katusekivi).

Aiad ja piirded

Piirdeaegade kõrgused on lubatud 1,5m. Piirdeaia välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima naaberkinnistute piiretega. Kruntide piirdena ei ole lubatud kasutada läbipaistmatuid plankaedu. Piirded rajada 20% ulatuses läbipaistvad.

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

6.2. TRANSPORDIMAAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Krunt pos. nr 1 1606 m²- transpordimaa

Krunt pos. nr 2 9919 m²- transpordimaa

Krunt pos. nr 3 1894 m²- transpordimaa

Krunt pos. nr 4 9331 m²- transpordimaa

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud olemasolevast ristumiskohast kõrvalmaanteelt 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna.

Ehituseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki § 71 lg2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee kaitsevööndi laius on 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Detailplaneeringuga planeeritud juurdepääsuteede tee kaitsevöönd on määratud 10m äärmise sõiduraja välimisest servast. Kaitsevööndisse ei ole planeeritud hoonestusalasid.

Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud projekteerimise lähtetasemele "HEA" vastav nähtavuskolmnurk eeldusel, et detailplaneeringu ala teedelt väljasõit korraldatakse liiklusemärgiga 221 "Anna teed". Nähtavuskolmnurk on ala, kuhu ei tohi ette näha ühtegi nähtavust piiravat takistust. Teelt 221 väljasõidul on eelisõigus kergliiklusteel liiklejale. Detailplaneeringu joonisele on peale kantud nähtavuskolmnurk 10x160m.

Riigimaantee ja juurdepääsutee ristmiku rekonstrueerimise projekti koosseisus tuleb üle vaadata olemasoleva truubi tehniline seisukord ja kontrollida läbilaskevõimet. Võimalusel truup rekonstrueerida või asendada uuega projekteeritavale ristmikule sobivas asukohas.

Liiklusruumi planeerimise aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Kõik planeeringuala sõiduteed on kavandatud kahesuunalisele liiklusele. Planeeritud teede sõidukiirus on piiratud, soovitatav on seada alale 30 km/h kiirusepiirang. Planeeritud teed (nii sõidu- kui ka kergliiklustee) on äärekivideta, kus sajuveed suunatakse teekalletega kõrval olevatele haljasaladele. Planeeritud sõiduteed rajatakse 5m laiusega teepeenardega kummalegi poole 0,75m. 2m jalgteed on planeeritud ainult 2952210 Pargimetsa tee äärde, muus osas jalgteid ette nähtud ei ole. Kõik planeeritud teed kuuluvad asfalteerimisele.

Kavandatavate teede täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus. **Detailplaneeringu ristmiku lahendus täpsustatakse tee ehitusprojekti käigus ning selleks taotletakse tingimused Maanteeametilt.** Ristmiku projekteerimisel lähtuda määrusest 05.08.2015 määruse nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maanteede projekteerimisnormid“.

Detailplaneeringuga on tagatud juurdepääs naaberkinnistutele (näiteks Pesapuu tee (katastritunnusega 43101:001:0373) ja Kääbusmetsa (katastritunnusega 29501:001:0566)).

Parkimine on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2016.

Parkimiskohtade arvutus:

Eramu	>3-toaline korter	Parkimisnormatiiv Eramu/väike-alamute alal	Normatiivne	Planeeritud parkimiskohad
-	Pos. 6,8,9,11	1,7	(4x4)x1,7=27	-
-	Pos. 7	1.7	3x1,7=5	-
Pos. 11-33	-	3	3x22=66	66
Kokku			98	66

Ridaelamu kruntide puhul on planeeritud vajadusel üks hoonesisene autoparkla või lahendada kogu planeeritud parkimine (normatiivne 32 parkimiskohta) krundil pos.10 (planeeritud 35 parkimis kohta).

Riigimaantee ristmiku projekteerimise ja väljaehitamise kohustus on arendajal. Planeeringualale kavandatakse liiklusmaa koos vajalike tehnovõrkudega projekteerib ja ehitab välja arendaja.

Planeeritav teede ja tänavaalade teemaa jääb avalikku kasutusse ning antakse peale valmimist üle Lääne-Harju Vallavalitsusele.

Riigiteede omanik (Maanteeamet) on teavitanud võimalikest maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsiooni, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seonduvad (müra- ja vibratsiooni ...- rajamise) kulud kannab arendaja.

6.3. VERTIKAALPLANEERING

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist ja maapinna kallakust edela- kirde suunas.

Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta hoonestusala piires kuni 0,5m. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojektis. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Sademevete juhtimine naaberkinnistule ja riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole lubatud.

Teede projekteerimisel võtta aluseks kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna kõrgus, projekt eskiisi staadiumis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.

6.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Elamukrunti läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.

AS Lahevesi teavitas 08.02.2021 e-kirjas, et ühisveevärgi torustikud seal puuduvad ja vesi tuleb lahendada lokaalselt. Ühinemine survekanalisatsiooniga tuleks teha koostööd Innu planeeringuga – sinna on antud tehnilised tingimused ühinemiseks survekanalisatsiooniga.

Tehnovõrkude lahendus täpsustatakse tehnilise projekti projekteerimise käigus.

6.4.1. VEEVARUSTUS

Veevarustuse allikaks on Innu maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 10) planeeritud krundil pos. 49 rekonstrueeritavast puurkaevust (Pargimetsa tee 28 katastriüksusel, katastritunnusega 43101:001:0366).

Arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa

taotluste, ehitus-või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus-või kasutusteatis, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatis vormid“ nõuetega.

Vastavalt veeseadusele § 187 lg 2 on veeloa kohustus, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas.

Planeeringu ala keskmine arvestuslik päevane veetarve antud planeeringu alal on 14,64m³/d .

Liitumisühendused elamutesse on planeeritud DN 25 maakraanidega. Liitumispunkti maakraanid paigutatakse 0,5...1,0 m kaugusele krundi piirist torustike koridori transpordimaa ja kinnistu piiri vahelisele haljasmaale, kõrvuti elamu kanalisatsiooni liitumispunkti kontrolltoruga.

Välisveetorustikud projekteerida PE PN 10 veetorudest ning tähistada märkekaabliga.

6.4.2. KANALISATSIOON

Kogu planeeringu-alale kavandatav reovee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni 14,64m³/d. Moodustatavate kinnistute reoveed kanaliseerida isevoolselt tänavatorustikku. Iga üksikelamu kinnistu jaoks on ette nähtud üks liitumiskaev Ø400 ning ridaelamute pugul iga ridaelamu boksi tarvis üks liitumiskaev, mis ehitatakse teemaale ca 0,5-1m kaugusele krundi piirist. Kontroll- ja liitumiskaevud ehitatakse teleskoopsette suudmetega moodulkaevudena.

Planeeringuga planeeritud reoveekanaliseerimise reoveed juhitakse isevoolselt ja vajadusel planeeritud reovee pumpla baasil Innu maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 10) planeeritud Isevoolsesse tänavatorustikku, kus reoveed suubuvad planeeritud reoveepumplasse „PUMPLA 1“, kust reoveed pumbatakse Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres olevasse survekanalisatsiooni. Survetoruga liitumine määratakse projekteerimise käigus. Ühiskanalisatsiooni juhitava reovee koosseis peab vastama Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjale.

Planeeringuga planeeritud pumpla kaitsevöönd on 10m.

Kanaliseerimise lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus.

6.4.3. SADEMEVEED

Sademevee ärajuhtimine planeeringu alal on planeeritud lahtiste kraavide kaudu. Sademeved juhitakse mööda olemasolevaid ja planeeritavaid kuivenduskraave ja kogutakse kokku krundile pos. nr 5 planeeritud tiiki ning sealt edasi suunatakse Keila jõkke, mis on kraavide eesvooluks.

Iga planeeritud krundi piirini ulatub lahtise kraavi lõik, kuhu saab sademevee ära juhtida vertikaalplaneerimise abil või kasutades kohalikku sajuvee kanalisatsiooni. Tänavatelt juhitakse sademeveed kraavidesse nõvakraavide abil.

Riigimaantee ja juurdepääsutee ristmiku rekonstrueerimise projekti koosseisus tuleb üle vaadata olemasoleva truubi tehniline seisukord ja kontrollida läbilaskevõimet. Võimalusel truup rekonstrueerida või asendada uuega projekteeritavale ristmikule sobivas asukohas.

6.4.4. 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 tulepüsisusklass 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) Naaberkiinnistul 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.

Vajalik tulekustutusvesi kvartali väliseks tulekustutuseks $Q=10$ l/s 3 tunni jooksul saadakse Innu maaüksuse detailplaneeringu (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 10) alale projekteeritud kolmest tuletõrjehüdrandist, mis on veetrassi baasile projekteeritud Pargimetsa tee L1 maaüksusele ning detailplaneeringu alale planeeritud kahest täiendavast tuletõrjehüdrandist.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

6.4.5. ELEKTIVARUSTUS

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 369817 09.03.2021.

Detailplaneeringuga on ette nähtud kaabelliinide trassid, nende servituudi alad ning planeeritavate transiit- ja liitumiskilpide asukohad. Planeeritud kruntide toide on planeeritud Innu maaüksuse detailplaneeringus planeeritud alajaamade toitele. Olemasoleva 0.4 kV õhuliini toide tõstetakse ringi Innu maaüksuse detailplaneeringus planeeritud alajaamale AJ 2. Planeeritavate transiit- ja liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tehnilise projekti käigus.

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.

6.4.6. VÄLISVALGUSTUS

Tänavavalgustuses kasutatakse reeglina LED-mooduliga valgusteid. Valgustid paigaldatakse 8m kõrgustele metallmastidele. Välisvalgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnasesse. Tänavavalgustuse toiteks paigaldatakse tänavavalgustuse jaotuskapp toitega planeeritavast Inno alajaamast. Tänavavalgustust juhitakse loomuliku valgustugevuse järgi, kasutades valgustundlikku elemendina fotoreleid. Tänavavalgustus ehitatakse välja koos teedega ala arendaja vahenditega. Tänavavalgustus tuleb projekteerida ja välja ehitada kõiki norme ja eeskirju järgides, et oleks võimalik anda teevalgustusfirma hooldamisele.

6.4.7. TELEKOMMUNIKATSIOON

Planeeringualale on planeeritud 41 perspektiivset telekommunikatsiooni abonenti. Telekommunikatsiooni abonendi all on mõeldud kas telefoni-, andmeside-, või nende ühisliini. Kui kasutada näiteks Eesti Telekomis kolmikpaketti, saab ühe telekommunikatsiooni liini kaudu lahendada ka TV-programmide vastuvõtu. Vastavalt Telekommunikatsiooniseadusele on operaatori valik vaba, kuid peab arvestama, et

operaatorid (teenusepakkujad) kasutavad erinevaid edastussüsteeme, mistõttu mõne operaatori teenustega liitumine võib osutuda tunduvalt kallimaks kui teisega.

Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused on nr 35145366, mis on koostatud 07.05.2021 ning on kehtivad kuni 06.05.2022

Sideühenduspunktiks on sidekaev F52S45-K02 Klooga mnt ääres. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8mm.

Planeeringus on reserveeritud maa-alad kaablikanaliseerimise ehitamiseks ning määratud servituudid võrkude eksploateerimiseks. Planeeritava ala sisesed kaablijoonid kulgevad kõikide planeeritud objektideni. Sidekaablite jaotamiseks kasutatakse väikese mahuga telefonikappe ehk nn piilareid. Sidekanalitrassi rajajaks on detailplaneeringu arendaja. Ehitusprojektis tuleb täpsustada sidevajadust, taotleda konkreetseid tehnilised tingimused Telia Eestilt või Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuselt ja täita seal toodud nõuded. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse volitatud asutus on Connecto Eesti AS.

6.4.8. SOOJARAVARUSTUS

Soojaravustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, gaasikütet, õhk-vesisoojuspumpa, päiksepaneeli 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.

Elamumaa kruntidele võib soojavarustuseks rajada soojuspuurauke.

Soojuspuurauk on võimalik puurida majast 2m kaugusele, krundi piirist 5m. Soojuspuuraukude vahe on min 10m. Puuraukud on lubatud antud piirkonnas rajada 55m sügavusega ja 200m² eramu küttevajaduse katmiseks on vaja puurida 4 puurauku.

Rajatavad soojuspuuraukud on kinnise süsteemiga, mistõttu puudub puuraugu hooldusala.

Maasoojuspuuraukude projekteerimisel lähtuda järgmistest seadusandlikest aktidest:

- Veeseadus¹ (vastu võetud 30.01.2019).
- Ehitusseadustik¹ (vastu võetud 11.02.2015.a., viimati muudetud 01.10.2019.a.).
- Keskkonnaministri määrus nr. 43 "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitusvõi kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid." (vastu võetud 09.07.2015.a.).

Rajatavad puuraukud (maaküte) ei tohi ulatuks ordoviitsiumi horisondist sügavamale ning rajatavad puuraukud ei põhjustaks ohtu põhjaveele.

Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljahitamine tuleb määrata hoone projektiga.

7. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Kuna transpordimaal paiknevad kõik tehnovõrgud haljasribal, siis kõrghaljastuse rajamine sinna pole võimalik. Harjasribad katta muruga.

Olemasolevast kõrghaljastusest sailitatakse maksimaalselt suuremad ja väärtuslikumad puud. Viiakse läbi haljastuse saneerimine vastavalt allpooltoodud soovitudele.

- Alal tuleb sanitaarraide käigus eemaldada haljastusliku väärtuse kaotanud ja kuivanud isendid. Haljastuslikult väheväärtuslikud puittaimed võib likvideerida. Oluline on neid likvideerida nendes kohtades, kus puud kasvavad tihedamalt koos ning väheväärtuslike puittaimede likvideerimine annaks väärtuslikematele puudele rohkem kasvuruumi ja valgust.
- Oluline on alal kasvavad puistud hoonestatud kruntidel säilitada ning muuta atraktiivsemaks. Selleks tuleks puistutest eemaldada suurem osa teise rinde moodustavaid puittaimi, samuti suuremate vigastustega või otseste kuivamistunnustega või väikesed, iberikud puud ning alles jätta tervemad ja suurema võraga puud. Teha puude regulaarset võrade hoolduslõikust, saagides ära kuivanud oksad.
- Ehitusõigusega kruntidel mistahes kaevetööde teostamisel tuleb kindlasti arvestada alles jäetava puu juurte ulatusega, et neid mitte vigastada.
- Uusi puittaimi võiks istutada planeeritava ala põhjapoolsetele kruntidele ning kavandatud haljasalale laste mänguväljaku juurde ja teistele aladele kohtadesse, kus on vähe puid ning piisavalt valgust, kasvuruumi. Rajada kõrghaljastust maanteeäärsele alale (min 20m kaugusele maanteest) liiklusrada ja saatetaseme vähendamiseks.

Uue kõrghaljastuse rajamiseks on soovitatav kasutada:

OKASPUUD:

keermänd (Pinus contorta)

serbia kuusk (Picea omorika)

LEHTPUUD

mägivaher (Acer pseudoplatanus)

harilik vaher ja tema vormid (Acer platanoides)

harilik pihlakas ja tema vormid (Sorbus aucuparia)

Kuivematel paealadel -pöppuu (Sorbus intermedia),

viirpuud (Crataegus sp.) jt.

harilik sarapuud (Corylus avellana) jt.

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 kujadest.

Ehituste alla jääv kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Üle jääva kasvupinnase või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

- Mullatööde käigus tuleb tagada alles jäävate puude ümbruses olemasoleva maapinna kõrgusarvude säilimine, lähimõeldult kasutada pinnase õhutamise võtteid (dreenimine).
- Hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja selle lokaalsele tootmisele. Hoonete kütisel kasutada keskkonnasõbralikumaid küttevõtteid: puuküte, pelletiküte, maaküte, päikeseenergia 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. Soovitatavalt 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, prügitiinude paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus. Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteineri soovituslik asukoht.

Kungla mets 2 katastriüksuse detailplaneeringuga elluviimisega kaasnev tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse hulka ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algamine ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

- detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhatakse isevoolselt reoveekanaliseerimisele.
- detailplaneeringu realiseerimine ei avalda negatiivset mõju kaitsealustele looduse üksikobjektidele, kaitsealadele ja Natura 2000 võrgustiku aladele;
- kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, müra ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

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 tervisekaitsemeetmetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste eksploatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitsemeetmetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

8. AUTOLIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON, ÕHUSAASTE.

Autoliiklusest põhjustatud müra

Autotranspordi näol on tegemist küllaltki suure saasteallikaga, mis avaldab mõju nii inimesele kui loodusele. Vastavalt Eesti keskkonnastrateegiale mõjutab transport keskkonda järgmiselt:

- ❖ saastab õhku ja emiteerib globaalset kliimamuutust põhjustavaid aineid;
- ❖ saastab teeäärset pinnast ja vett raskemetallide ning naftasaadustega, aga ka olmejäätmetega;
- ❖ liiklusõnnetuste korral ohustab keskkonda naftasaaduste ning teiste, sh. mürgiste ja muude ohtlike ainete;
- ❖ ohustab elustiku mitmekesisust ning mõjutab loomade elutingimusi (rändeteede tõkestamine).
- ❖ tekitab tolmu, müra ja vibratsiooni.

Mis on müra? Teaduslikult väljendudes on müra eri sageduse ja intensiivsusega helivõngete kogum. Müra kahjustav toime oleneb heli intensiivsusest (dB) ehk valjusest, sagedusest (Hz), müra kestusest ja jaotusest (müraekspositsioon tüüpilise tööpäeva jooksul), kumulatiivsest müraekspositsioonist (pikema aja kestel).

Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra määramise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestab müra normtasemed. Müra normtasemete

sätestamisel on lähtunud ajaperioodist, müraallika liigist, müra iseloomust ja hoonestatud või hoonestamata ala kategooriast.

Müra normtasemed on müraindikaatorite suurimad lubatud arvsuurused, mis sõltuvad müra liigist (liiklusmüra, tööstusmüra) ning maa-ala iseloomust.

Müra normtasemeteks on piirväärtus ja sihtväärtus:

- müra piirväärtus on suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanahäiringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- **müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel (rakendatakse uute müratundlike alade planeerimisel ehk üldplaneeringu järgse juhtotstarbe muutmisel).**

Maa-alad jaotatakse vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt:

I kategooria – virgestusrajatise maa-alad;

II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeasutuse ning elamu maa-alad, rohealad;

III kategooria – keskuse maa-alad;

IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad;

V kategooria – tootmise maa-alad;

VI kategooria – liikluse maa-alad.

Lubatud ekvivalentsed liiklus- ja tööstusmüra normtasemed (L_{Aeq} , dB) sõltuvalt kategooriast

Kategooria	Aeg, indikaator	Piirväärtus		Sihtväärtus	
		Liiklusmüra	Tööstusmüra	Liiklusmüra	Tööstusmüra
I kategooria	päev, L_d	55	55	50	45
	öö, L_n	50	40	40	35
II kategooria	päev, L_d	60/65 ¹	60	55	50
	öö, L_n	55/60 ¹	45	50	40
III kategooria IV kategooria	päev, L_d	65/70 ¹	65	60	55
	öö, L_n	55/60 ¹	50	50	45

¹lubatud müratundliku hoone teepoolsel küljel

Autoliiklusest tingitud müra, kui ka vibratsioon tuleneb sõiduki rehvi ja tee pinnakatte hõõrdumisest, teekatte korrasolekust, sõiduki tüübist (veoauto, väikeauto) ja selle korrasolekust (halvasti kinnitatud haagised, logisevad varuosad jne). Väikestel kiirustel ja siledal teel, kus konarused puuduvad, sõitev sõiduk ei mõjuta oluliselt müra ja vibratsiooni taset.

Liikluskiirusest detailplaneeringu raames on 90km/h. Tee on korrektse asfaltkattega.

Vastavalt 2011.a. liiklusseduse andmetele oli 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teel 2478 autot ööpäevas, kuid vastavalt 2018.a. liiklusseduse andmetele on liiklussedus planeeringu ala raames langenud 1868 autoni ööpäevas.

Planeeringuala 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee poolsele küljele on planeeritud rajada 3m kõrgune haljastatud müratõkkevall, mis vähendab mürataset kuni 10dB, seega on müratõkkevall üks leevendavatest meetmetest elamumaa kruntide ees.

Kuna tegu on siiski uue hoonestuse rajamisega, siis on soovitatav rakendada hoonete projekteerimisel järgmisi leevendavaid meetmeid:

1. Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise

meetodid” kehtestatud normtasemeid. Vajadusel tuleb rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ Hoone seinakonstruktsioonid tuleb planeerida tõhusa heliisolatsiooniga.

2. Akende valikul elamu maantee poolisel küljel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes.

3. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutussavad) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed.

Autoliiklusest põhjustatud vibratsioon

Autoliiklusega kaasnevad lisaks helilistele võngetele ka madalasageduslikud võnked, mida nimetatakse vibratsiooniks (10-200 Hz). Vibratsioon levib nii õhus kui maapinnas ning viimase korral sõltub pinnase materjalist. Sõltuvalt pinnasetüübist on vibratsiooni levimine maapinna kaudu erinev. Tihedad pinnased summutavad paremini vibratsiooni. Maapinna tihedamad osad nõrgendavad vibratsiooni levimist oluliselt kiiremini kui vahetihedad pinnaseosad.

Vibratsioon liiklusest tuleneb sõiduki rehvi ja tee pinnakatte hõõrdumisest, teekatte korrasolekust, sõiduki tüübist (veoauto, väikeauto) ja selle korrasolekust (halvasti kinnitatud haagised, logisevad varuosad jne). Üldiselt ei põhjusta tavaline transpordist tulenev vibratsioon terviseprobleeme, kuid võib kahjustada hooned.

Hoonete vundamentide projekteerimisel näha ette lahendused autoliiklusest tingitud vibratsiooni leviku tõkestamiseks hoone kandekonstruktsioonidesse. Vibratsiooni isoleeriv kiht on võimalik tekitada korraliku täitematerjalist aluspadja rajamisega või vibratsiooni isoleeriva materjali kihi paigaldamisega hoone vundamendi alla ja külgedele või vundamendi peale, eraldades järgneva konstruktsioonid isoleeriva kihiga vundamendist. Hoone vundamentide ja kandekonstruktsioonide täpsemad lahendused antakse hoone projektis. Et vähendada vibratsiooni levikut hoones, tuleks hoone projekteerimisel kasutada soovitatavalt massiivseid konstruktsioone.

Autoliiklusest põhjustatud õhusaaste

Liiklusest tekkiv õhusaastekoormus sõltub sõidukite hulgast, nende tehnilisest seisukorrast, kasutatavast kütusest, keskmisest kiirusest ning liikluse sujuvusest. Planeeringuala õhusaaste leviku piiramiseks rajatakse 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ning planeeritud elamumaa kruntide hoonestusalade vahelisel alal haljastatud müratükke vall.

Riigiteede omanik (Maanteeamet) on teavitanud võimalikest maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsiooni, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seonduvad (müratõkkeseina ...- rajamise) kulud kannab arendaja.

9. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa 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 kopsuvähiriski tase.

Suitsetamine muudab radooniprobleemi oluliselt hullemaks, sest suitsu enda mõjule lisanduvad suitsuosakestele kinnitunud radooni tütarproduktide emiteeritud kiirgus ja radoonist tulenev kiirgus. Sama kehtib ka passiivse suitsetamise korral. Seega on lihtsaim abinõu radoonist tuleneva terviseriski vähendamiseks suitsetamise piiramine.

Õnneks on radoonisaastest vabanemine teadlaste kinnitusel suhteliselt lihtne.

Kõige paremini aitab radooni vähendamiseks tuulutamine. Radoonist lahtisaamiseks tuleb kogu maja tuulutada iga päev vähemalt tund aega. Majasse kogunenud gaas lahkub sealt tuuletõmbusega kergesti. Hoone vundamendi alla rajada tuulutustorustik. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Eesti projekteerimismees (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m³.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes madala 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.

10. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

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

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

11. 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 projekteerimismeesidele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevat 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;
3. Ehituslubade väljastamine Lääne-Harju Vallavalitsuse poolt avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude, -rajatiste ehitamiseks;
4. Uute planeeritud avalikes huvides olevate vee-, kanalisatsioonitrasside ja kaabelliinide ehitamise lõpetamine (võrgu valdajate poolt kuni kruntide liitumispunktideni) ja vastavate kasutuslubade väljastamine;
5. Planeeringujärgsete hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
6. Valmishitatud hooned saavad kasutusloa pärast neid teenindavate avalikes huvides olevate tehnorajatiste (vee-, kanalisatsiooni-, elektrivarustuse jne) ning avalikult kasutatavate teede ja teedega seonduvate rajatiste kasutuslubade olemasolu;
7. Valmishitatud avalikult kasutatavate teede üleandmine omavalitsusele ning avalikes huvides olevate tehnovõrkude ja -rajatiste üleandmine võrguettevõtjatele.

Maanteeameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- ❖ Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- ❖ Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigiteede laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti (PlanS § 131 lg 1).
- ❖ 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 lg2 p2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

12. 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 naabermaaüksuste 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).

13. 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.

Mõju maakasutusele ja maavaradele

Ehitustegevuse käigus kasutatakse tavapäraseid ehitusmaterjale mahus, mis ei ole elamuhoonete üldisi mahtusid arvestades märkimisväärsed. Materjalide vajadus täpsustub ehitusprojektis. Kavandatav ehitustegevus toimub kinnistu piires ning täiendav maavajadus puudub.

Jäätme- ja energiamahukus

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjäätmete teke. Antud planeeringu puhul ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jäätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmete taaskasutamiseks. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Samuti kaasneb jäätmete hoonete kasutusperioodil. Jäätmed tuleb üle anda jäätmekäitlejale vastava lepingu alusel. Juhul, kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Energiakasutus on peamiselt seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega ehitusperioodil. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Rajatavate hoonete energiamahukus on

väike ning peamiselt vajatakse eelkõige elektrit. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine lokaalselt, mis omakorda eeldab kütuse/energia kasutamist.

Vee, pinnase ja õhusaastatus

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub ala kaitsmata põhjaveega alal. Kavandatav tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrogeoloogilisi tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga kui kommunikatsioonide rajamisel järgitakse õigusaktides toodud nõudeid.

Sademevee immutamine või juhtimine lahendatakse planeeringu koostamise käigus. Sademevee juhtimiseks väljapoole planeeringuala on vajalik taotleda veeluba.

Mõningane õhusaastatus võib kaasneda detailplaneeringu elluviimise perioodil ehk ehitusperioodil ning hoonete kütmisel (sõltub valitud küteliigist), kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

Müra, vibratsioon

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitismüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegemist on mööduvate mõjudega. Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata mõningast liikluse müra tõusu. Ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“ II kategooria aladel.

Valgus, kiirgus ja lõhn

Hoonete rajamisega kaasneb kõrghaljastuse likvideerimine. Looduslikke valgustingimusi muudetakse, kuid see on pinnasele ja kõrghaljastusele pigem positiivne mõju. Ajalooliselt paiknes detailplaneeringu alal Keila-Joa puukool ja vaid istikutele sobiva kitsa istutusvahe tulemusena on säilinud puud halvas seisukorras - valgustingimuste tõttu osaliselt või täielikult kuivanud. Puudegruppide vahelised alad on looduslikult võsastunud.

Kiirguse ja lõhna reostust ei ole ette näha

Avariolukordade esinemise võimalikkus ja koosmõju

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatise ega tegevusi. Seega ei eeldata kavandavast tegevusest tulenevate olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust. Varem lähi piirkonnas rajatud hoonetega koos ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist.

Oht inimese tervisele või keskkonnale, kavandatava tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette näha ei ole. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale.

Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning on lühiajaline ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ja rajatiste (sh teed) püstitamiseks. Ehitusmasinate müra võib peletada linde ning hävib hoonete alla jääv taimestik.

Piiriülest mõju detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha.

Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ja ruumiline ulatus piirdub planeeringualaga. Kuna planeeringualal kaitstavad loodusobjektid ning Natura 2000 võrgustiku alad puuduvad, siis puudub neile ka oluline negatiivne mõju.

Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus piirdub planeeringualaga. Arvestades piirkonna arengusuundadega, sh kehtestatud detailplaneeringutega on planeeritav tegevus piirkonda sobituv. Negatiivset mõju elanikkonnale ei ole ette näha.