

Töö nr **25005191** | 08.10.2025

Laulasmaa tee piirkonna detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Tartu 2025

Kaili Ojaperv | detailplaneerija/projektijuht

Tiina Born | joonestaja

Thörn Properties OÜ | planeeringu koostamisest huvitatud isik

Lääne-Harju Vallavalitsus | planeeringu koostamise korraldaja

Sisukord

SELETUSKIRI.....	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK.....	5
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS.....	7
2.1. Olemasolev olukord	7
2.2. Mullastik ja metsanduslik-dendroloogiline hinnang.....	8
2.3. Looduskaitse.....	9
2.4. Planeeringuala kontaktvööndi ruumiline analüüs	9
2.5. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	10
2.5.1. Kehtiv Keila valla üldplaneering	10
2.5.2. Koostamisel olev Lääne-Harju valla üldplaneering	10
2.6. Kehtiv detailplaneering	11
3. PLANEERINGULAHENDUS	14
3.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused.....	14
3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine.....	14
3.3. Krundi hoonestusala.....	14
3.4. Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded.....	15
3.5. Haljastus, heakord ja piirded.....	15
3.6. Juurdepääsuteede asukohad, liiklus- ja parkimiskorraldus	16
3.7. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad.....	17
3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi.....	17
3.7.2. Elektrivarustus.....	19
3.7.3. Välisvalgustus	19
3.7.4. Soojavarustus	19
3.7.5. Telekommunikatsioonivarustus.....	19
3.8. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	20
3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	20
3.10. Keskkonnatingimused	20
3.10.1. Põhja- ja pinnavesi	21
3.10.2. Jäätmed	21
3.10.3. Energiatõhusus.....	21
3.10.4. Radoon	21
3.10.5. Müra, vibratsioon ja õhusaaste	21
3.11. Servituudi seadmise vajadus	22
3.12. Planeeringu elluviimine.....	22
3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	22
3.12.2. Planeeringu elluviimise tingimused	23
KOOSTÖÖ PLANEERINGU KOOSTAMISEL JA KOOSKÕLASTUSED.....	25
JOONISED	26
(Joonised esitatud digitaalselt eraldi failidena)	
1.Asukohaskeem	M 1 : 10 000
2.Ruumilise keskkonna analüüs	M 1 : 5 000
3.Tugiplaan	M 1 : 500
4.Põhijoonis	M 1 : 500
5.Tehnovõrkude joonis	M 1 : 500
6.Juurdepääsutee lahenduse skeem	M 1 : 1 000
7.3D illustratsioonid	

Seletuskiri

1. Planeeringu koostamise alused ja eesmärk

Planeeringu koostamise lähtedokumendiks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 13.05.2025 korraldus nr 258 „Detailplaneeringu algatamine“ Lääne-Harju vallas Meremõisa külas Laulasmaa tee piirkonnas detailplaneeringu koostamiseks. Planeeringuala suurus on ca 3,5 ha.

Planeeringuga on hõlmatud Meremõisa külas järgmised kinnisasjad: Laulasmaa tee 49 (katastritunnus 29501:001:0313), Laulasmaa tee 51 (katastritunnus 29501:001:0314), Laulasmaa tee 53 (katastritunnus 29501:001:0315), Laulasmaa tee 55 (katastritunnus 29501:001:0316), Laulasmaa tee 56 (katastritunnus 29501:001:0317), Laulasmaa tee 57 (katastritunnus 29501:001:0318), Laulasmaa tee 58 (katastritunnus 29501:001:0319), Laulasmaa tee 59 (katastritunnus 29501:001:0320), Laulasmaa tee 61 (katastritunnus 29501:001:0324), Laulasmaa tee 61a (katastritunnus 29501:001:0325), Laulasmaa tee 63 (katastritunnus 29501:001:0326), Laulasmaa tee L2 (katastritunnus 29501:001:0327), Laulasmaa tee L3 (katastritunnus 29501:001:0436) ja Laulasmaa tee 49a (katastritunnus 9501:001:0435).

Planeeritaval alal kehtib „Rätsepa III maaüksuse ja osaliselt Tooma maaüksuse ja nende vahele jääva jätkuvalt riigimaa maaüksuse detailplaneering“, mis on kehtestatud Keila Vallavalitsuse 22.07.2014 korraldusega nr 524. Detailplaneeringu eesmärk oli maaüksuste jagamine ja moodustatud kruntide ehitusõiguse määramine. Detailplaneeringuga moodustati planeeringualal 9 elamumaa krunti ühepereelamute rajamiseks, 1 üldkasutatava maa, 1 tootmismaa (planeeritud suurkaevu tarbeks) ning 2 transpordimaa sihtotstarbega krunti. Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on planeeritud kruntidest moodustatud katastriüksused. Muid toiminguid planeeringu elluviimiseks tehtud ei ole, tehniline infrastruktuur on välja ehitamata.

Detailplaneeringu kehtestamisest on möödas 11 aastat ning selle ajaga on toimunud olulised muutused piirkonna arengus. Traditsiooniliselt on Laulasmaa tuntud endiste aianduskooperatiivide ja suvilate piirkonnana, kuid paljud aiamaad on tänaseks ümberehitatud elamuteks. See areng jätkub, muutes Laulasmaa üha enam püsielanikele suunatud elupiirkonnaks. Hea transpordiühendus, kohalike teenuste kättesaadavus (Laulasmaa põhikool ja lasteaed, toidupood, erinevad teenindusettevõtted, spordiväljakud) ning mitmekesised puhkevõimalused (Laulasmaa Spa, mere lähedus, Laulasmaa metsarajad) loovad piirkonnas igapäevaeluks mugava ja tervikliku elukeskkonna. Piirkonnas on olemas ühisveevärk ning ühiskanalisisatsioon.

Laulasmaa tee piirkonna detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kehtiva detailplaneeringu osaline muutmine, millega soovitakse:

- võimaldada 2-korruseliste üksikelamute asemel rajada 1-korruselised paariselamud;
- muuta osaliselt kinnisasjade piire ning liita Laulasmaa tee 61 (üldkasutatav maa) ja Laulasmaa tee 61a (tootmismaa) elamumaa sihtotstarbega krundiks;
- liita Laulasmaa tee 49 (elamumaa) ja siilukujuline Laulasmaa tee 49a (elamumaa) üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks avalikult kasutatava mänguväljaku ehitamiseks.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Keila valla üldplaneeringuga.

Planeerimisseaduse § 140 lg 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks.

Lahenduse koostamisel on alusdokumentatsioonina arvestatud ja asjakohases osas kasutatud:

- Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005);
- Lääne-Harju valla üldplaneering (algatatud Lääne-Harju Vallavolikogu 25.09.2018 otsusega nr 117).
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 15.06.2018 määrusega nr 11);

- Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035 (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 14.05.2024 määrusega nr 9);
- Lääne-Harju valla kliima- ja energiakava (kinnitatud Lääne-Harju Vallavolikogu 27.06.2023 määrusega nr 16);
- Rätsepa III maaüksuse ja osaliselt Tooma maaüksuse ja nende vahele jääva jätkuvalt riigimaa maaüksuse detailplaneering (kehtestatud Keila Vallavalitsuse 22.07.2014 korraldusega nr 524);
- Planeerimisseadust ning teisi Eesti Vabariigis kehtivaid käesolevale detailplaneeringule kohalduvaid õigusakte ja standardeid.

Detailplaneeringu hoonestuskava koostas LIVE Architects OÜ arhitekt Linda Veski-Olsen.

Planeeringu koostamisel on aluskaardina kasutatud A GEO OÜ poolt aprillis 2025 mõõdistatud topo-geodeetilist alusplaani (töö nr 25045). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis, mõõtkava M 1:500. Katastriüksuste andmed on saadud Maa- ja Ruumiametist seisuga 14.04.2025.

Planeering koosneb planeerimise tulemusena valminud seletuskirjast ja joonistest, mis täiendavad üksteist ja moodustavad ühtse terviku.

Planeeringu käigus toimunud kirjavahetus, dokumendid ja kooskõlastused asuvad lisade kaustas.

2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus

2.1. Olemasolev olukord

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3 *Tugiplaan*.

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Meremõisa külas. Andmed planeeringualale jäävate katastriüksuse kohta on esitatud tabelis 1.

Tabel 1. Planeeringualal asuvate katastriüksuste andmed

Nr	Aadress	Katastritunnus	Pindala	Katastriüksuse sihtotstarve
1	Laulasmaa tee 49	29501:001:0313	3010 m ²	elamumaa 100 %
2	Laulasmaa tee 51	29501:001:0314	3009 m ²	elamumaa 100 %
3	Laulasmaa tee 53	29501:001:0315	3001 m ²	elamumaa 100 %
4	Laulasmaa tee 55	29501:001:0316	3006 m ²	elamumaa 100 %
5	Laulasmaa tee 56	29501:001:0317	3006 m ²	elamumaa 100 %
6	Laulasmaa tee 57	29501:001:0318	3002 m ²	elamumaa 100 %
7	Laulasmaa tee 58	29501:001:0319	3017 m ²	elamumaa 100 %
8	Laulasmaa tee 61	29501:001:0324	3162 m ²	üldkasutatav maa 100%
9	Laulasmaa tee 59	29501:001:0320	3002 m ²	elamumaa 100%
10	Laulasmaa tee 63	29501:001:0326	3001 m ²	elamumaa 100 %
11	Laulasmaa tee 61a	29501:001:0325	61 m ²	tootmismaa 100%
12	Laulasmaa tee L2	29501:001:0327	3899 m ²	elamumaa 100 %
13	Laulasmaa tee L3	29501:001:0436	931 m ²	transpordimaa 100% I
14	Laulasmaa tee 49a	9501:001:0435	447 m ²	elamumaa 100%

Peamiselt on tegemist eraomandis olevate maadega. Laulasmaa tee L3 on Lääne-Harju valla munitsipaalomandis, Laulasmaa tee 49 kinnisasja riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet.

Planeeringuala piirneb Saare tn 39 (katastritunnus 29503:006:0010), Saare tn 37 (katastritunnus 29503:006:0020), Saare tn 35 (katastritunnus 29503:006:0030), Saare tn 33 (katastritunnus 29503:006:0040), Saare tn 31 (katastritunnus 29503:006:0050), Saare tn 29 (katastritunnus 29503:006:0060), Saare tn 27 (katastritunnus 29503:006:0070), Saare tn 25 (katastritunnus 29503:006:0080), Saare tn 23 (katastritunnus 29503:006:0090), Saare tn 21 (katastritunnus 29503:006:0100), Saare tn 19 (katastritunnus 29503:006:0110), Saare tn 17 (katastritunnus 29503:006:0120), Saare tn 15 (katastritunnus 29503:006:0130), Saare tn 13 (katastritunnus 29503:006:0140), Saare tn 11 (katastritunnus 29503:006:0150), Saare tn 9 (katastritunnus 29503:006:0160), Vana-Sireli tn 17 // Salu üldmaa (katastritunnus 29503:006:1070), Tooma vkt 19 (katastritunnus 29503:007:0190), Tooma vkt 20 (katastritunnus 29503:007:0200), Tooma üldmaa (katastritunnus 29503:007:0430), Kotka vkt 35 (katastritunnus 29503:011:0330), Jaaniku (katastritunnus 29501:001:0434), Eva ringtee 1 // Eva ringtee (katastritunnus 29503:029:0001), Eva ringtee 39 (katastritunnus 29503:029:0300), Eva ringtee 41 (katastritunnus 29503:029:0310), Eva

ringtee 43 (katastritunnus 29503:029:0320), Eva ringtee 45 (katastritunnus 29503:029:0330), Eva ringtee 47 (katastritunnus 29503:029:0340), Eva ringtee 49 (katastritunnus 29503:029:0350), Eva ringtee 51 (katastritunnus 29503:029:0360), Eva ringtee 53 (katastritunnus 29503:029:0370) katastriüksustega.

Juurdepääs alale on tagatud Laulasmaa teelt, mis on osaliselt avalikult kasutatavalt 2951250 Laulasmaa tee ning osaliselt Tooma aiandusühistule kuuluval Tooma üldmaal (katastritunnus 29503:007:0430) asuv eratee. Laulasmaa teest 700 m kaugusele jääb 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee, mis tagab ühenduse Laulasmaa küla keskuse ja sealsete teenustega. Turvaliseks kergliiklejate liikumiseks on 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres Keila-Joa-Treppoja kergliiklustee. Mereni jääb planeeritavast alast linnulennult ca 1,3 km nii Lohusalu lahe äärde kui Laulasmaa randa.

Planeeritav ala asetseb põhjas, lõunas ja läänes endiste aianduskooperatiividele kuuluvate kinnisasjade vahel. Idas asub metsaga kaetud Jaaniku kinnisasi (katastritunnus 29501:007:1307), mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus on Maa- ja Ruumiamet. Planeeritava ala põhja ja lääne osas asub Laulasmaa kraav, mis on osa piirkonna kraavide süsteemist.

Planeeritava ala põhja- ja lääne osa on naaberkinnisasjade omanikud kasutusele võtnud oma majapidamiste abipinnana ning selle kasutamise käigus maad järjepidevalt niitnud.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- planeeritavat ala läbib 10 kV elektriõhuliin, kaitsevöönd 10 m mõlemal pool õhuliini telge (vastavalt Majandus- ja taristuministeeriumi 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“);
- Laulasmaa tee 58 (katastritunnus 29501:001:031) kinnisasjale ulatub Eva ringtee 41 (katastritunnus 29503:029:0310) kinnisasjal oleva puurkaevu, reg nr PRK0030607 hooldusala 10 m. Veeseaduse § 5 kohaselt on hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine; 2) karjatamine; 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette; 4) maaparandussüsteemide rajamine; 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoaht; 6) reoveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine; 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; 8) kalmistu rajamine; 9) jäätmete käitlemine; 10) maavara kaevandamine;
- Planeeritava ala põhja, lõuna ja lääne piiril kulgeb Laulasmaa kraav (reg kood VEE1400090). Veeseaduse § 118 kohaselt on kraavi veekaitsevöönd 1 m süvendi servast.

2.2. Mullastik ja metsanduslik-dendroloogiline hinnang

„Rätsepa III maaüksuse ja osaliselt Tooma maaüksuse ja nende vahele jääva jätkuvalt riigimaa maaüksuse detailplaneeringu“ koosseisus on koostatud „Rätsepa kinnistu metsanduslik-dendroloogiline ja keskkonna-kaitseline hinnang“ (koostaja Metsabüroo OÜ, 2008). Antud peatükis on välja toodud hinnangus toodud andmed ja soovitusel.

Muldadest on esindatud peamiselt õhukesed paepealse gleimullad (Gh⁰). Looduslikult on loopealsetele muldadele iseloomulik põhjavee taseme suur sügavus, kuid samas pinnavee äravoolu takistatus. Iseloomulik on vahelduv niiskusrežiim. Kuivadel perioodidel võib muld läbi kuivada ja veevaegus saab taimede kasvu pidurdavaks teguriks, niisketel perioodidel võib täheldada ajutist soostumist.

Metsakasvukohatüüpides on esindatud kolm kasvukohatüüpi: kastiku-loo, lubikaloo ja osja tüübid. 85% alast on looüübid, idaosas mõnevõrra paremates mullastikutingimustes on osja kasvukohatüüp. Peapuuliikides on mänd (50%), saar (30,8%) ning kask (19,2%). Sealjuures on siiski tegemist segametsaga. Kaaspuuliikidena esinevad veel kuusk, haab ja vähesel määral tamm.

Tegemist on puistuga, mis kasvab väga halbades kasvukohatingimustes, seetõttu on puistu madal ning üsna hõre. Väga halbades kasvukohatingimustes kasvavale puistule on iseloomulik, et puud on halvasti laasunud. Kõige sirgematüvelised on männid, kuused on enamasti okslikud ja juurepessust kahjustunud, kased ja tammed on kõvereatüvelised. Mulla niiskusrežiimi järskudest muutustest tulenevalt kipuvad puud kuivama.

Hinnangus on antud järgmised soovitusel ala hoonestamiseks:

- otstarbekas on säilitada dekoratiivseid elujõulisi üksikpuid või puude gruppe;
- eelistada tuleks mändi, kui pikaalisemat ja raskeid kasvutingimusi paremini taluvat puuliiki. Säilitada kõrghaljastusena puudest koosnevaid gruppe;
- säilivates kõrghaljastusega kohtades jätta vertikaalse rindelisuse saavutamiseks mõningaid põõsaid, mis pakuksid sobivaid pesitsusvõimalusi lindudele;
- mida rohkem säilitatakse olemasolevat taimestikku, seda tevislikum on elukeskkond inimesele kui ka teistele alal kasvavatele liikidele.

2.3. Looduskaitse

Eesti looduse infosüsteemi (EELIS) alusel ei jää planeeringualasse looduskaitsealade alusel kaitstavaid loodusobjekte.

2.4. Planeeringuala kontaktvööndi ruumiline analüüs

Planeeringuala situatsioon on kujutatud joonisel nr 1 *Asukohaskeem*. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed on esitatud planeeringu joonisel nr 2 *Kontaktvööndi skeem*.

Planeeritav ala asub Meremõisa külas, jäädes Laulasmaa küla piirile ning on funktsionaalselt Laulasmaa küla osa. Laulasmaa küla antud piirkond võeti algselt kasutusele aiandus- ja suvilakruntidega piirkonnana, kuid see on kasvavas tempos muutumas püsiasustusega elamualaks.

Kinnisasjade pindalad piirkonnas jäävad vahemikku 800 m² kuni 1200 m². Suuremad kinnisasjad on planeeringualaga külgnevas Eva ringtee piirkonnas, kus pindalad on vahemikus 1100 m² kuni 1400 m². Paar suuremat kinnisasja on pindalaga 1800 m² ja 2300 m². Planeeritavasse alasse kuuluvate elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste pindalad on suuremad (3000 m² – 3010 m²) ning vastavad kehtiva Keila valla üldplaneeringu põhimõttele, kus elamumaa krundi suurus ei või olla väiksem kui 3000 m².

Piirkonnas on valdavalt 1-korruselised aiamajad. Lisaks on 2-korruselisi elamuid. Välisviimistluses on kasutatud puitlaudist. Elamute katused on enamasti 45 kraadise kaldega viilkatused. On ka kelpkatusega hooneid. Aiamajad 0-20 kraadise kaldega. Väljakujunenud ehitusjoont ei ole.

Õuealad on rohke kõrghaljastusega (domineerivad harilikud männid ja arukased), mis annab kogu piirkonnale iseloomuliku ilme. Õuedes esineb palju viljapuid- ja põõsaid, peenraid ning kasvuhooned. Elamumaad on piiratud tänava poolt valdavalt vabakujuliste hekkidega. Piiretena on kasutatud ka puidust läbipaistvaid piirdeaedasid ja võrkaedasid.

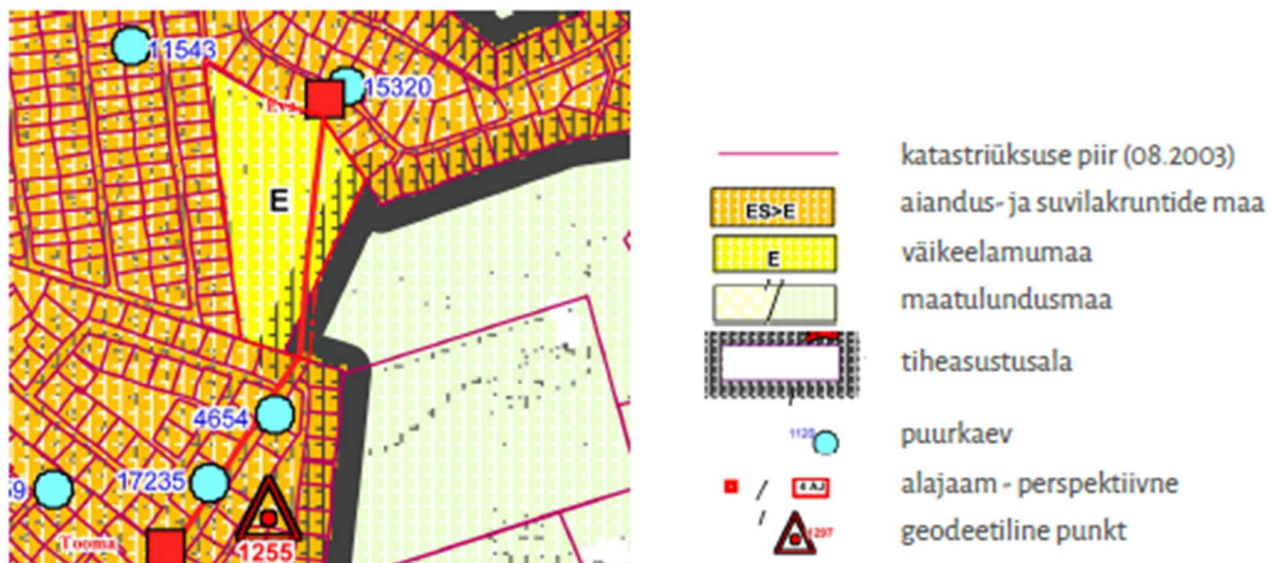
Uue detailplaneeringu kohaselt kujuneb planeeritavate kruntide hoonestustihedus 0,13, mis jääb piirkonna seniste väärtuste 0,08–0,29 vahemikku. Seega ei suurenda planeering piirkonna keskmist hoonestustihedust.

Piirkonnas on olemas ühisveevärk ning ühiskanalisatsioon. Planeeringualal on hea ühendus Laulasmaa keskuses olevate teenustega (Laulasmaa kool, kauplused), mis jäävad ca 700 m kaugusele planeeritavast alast. Sama kaugusele jääb 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee, kus asub Laulasmaa bussipeatus. Bussiühendus on Tallinna, Keila ja Paldiskiga. 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teega paralleelselt kulgeb Keila-Joa - Treppoja kergliiklustee.

2.5. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

2.5.1. Kehtiv Keila valla üldplaneering

Kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeritav ala väikeelamumaa juhtfunktsiooniga alale (vt joonis 1).



Joonis 1. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu põhijoonisest.

Tegemist on tiheasustusalaga, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

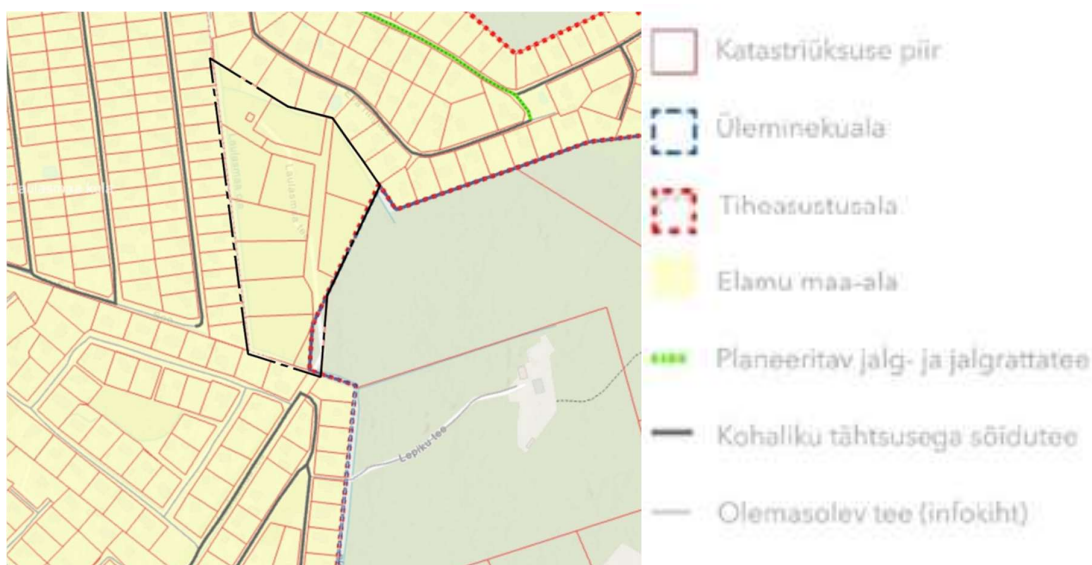
Uue hoonestuse rajamise tingimused tiheasutuslale:

- uute ehitusõigusega kruntide minimaalselt suuruseks on 3000 m²;
- kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada, säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus 75%;
- uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnavee režiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva Keila valla üldplaneeringuga.

2.5.2. Koostamisel olev Lääne-Harju valla üldplaneering

Koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala elamu maa-ala juhtotstarbega alale ja asub tiheasustuslale (vt joonis 2).



Joonis 2. Vääbõte Lääne-Harju valla üldplaneeringu veebikaardist.

Uue hoonestuse rajamise tingimused tiheasustusalas:

- asustuse suunamine peab lähtuma eelkõige tihendamise printsiibist;
- rõhku tuleb panna inimhoonevälisele välisruumile, mis on kvaliteetne ja turvaline, soodustab jalgsi või rattaga liikumist, väärtustab ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning kogukondlikku tegevust ja suhtlemist;
- tiheasustusalal on valdavas ulatuses olemas ühtsed taristuvõrgud, nt veevarustus, kanalisatsioon vms.

Ehitustingimused Laulasmaa tiheasutusel:

- elamu tüüp üksikelu;
- eluhoone kõrgus 9 m kui krundi suurus jääb vahemikku 1200 -5000 m²;
- maks korruselisus 2;
- eluhoonete arv krundil 1;
- naaberkruntide hoonete vaheline kaugus 8 m;
- krundi max täisehitus 20%;
- min krundi suurus üldjuhul 1200 m²;
- haljastus säilitada 70% ulatuses krundil olemasolevast kõrghaljastusest;
- parkimine lahendada oma krundil – 1 koht elamuühiku kohta.

Käesoleva detailplaneeringu lahendus arvestab üldplaneeringus antud ehitustingimusi (nt krundi suurus, hoonestuse iseloom), kuid muudab koostamisel olevat üldplaneeringut elamutüübi osas, kuna planeeringuga on alale kavandatud paariselamud. Olemasolevad krundi suurused (3000 m²) võimaldavad krundile rajada paariselamu ehk ühe eluhoone, kus ühe majapidamise tarbeks jääb hinnanguliselt 1500 m², mis on suurem kui üldplaneeringuga lubatud minimaalne lubatud krundi suurus. Seega ei ole tegemist üldplaneeringu olulise põhimõttelise muutmisega.

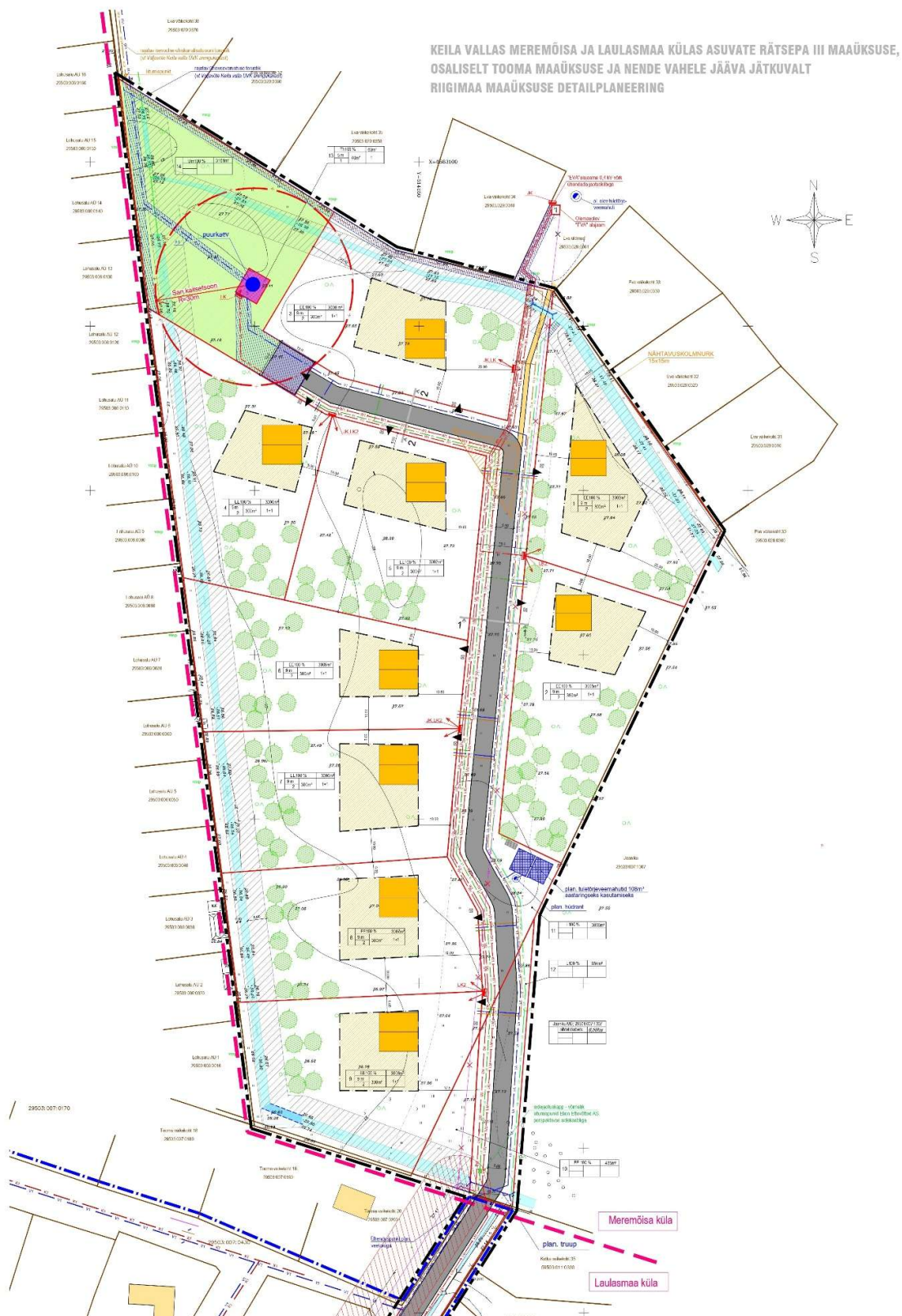
2.6. Kehtiv detailplaneering

Planeeringualal kehtib „Rätsepa III maaüksuse ja osaliselt Tooma maaüksuse ja nende vahele jääva jätkuvalt riigimaa maaüksuse detailplaneering“ (vt joonis 3). Detailplaneeringu eesmärk oli

maaüksuste jagamine ja moodustatud kruntidele ehitusõiguse määramine üksikelamute rajamiseks. Detailplaneeringuga jagati planeeringuala 9 elamumaa krundiks ühepereelamute rajamise eesmärgil, 1 elamumaa krundiks, kuhu ehitusõigust ei ole määratud, 1 üldkasutatava maa krundiks, 1 tootmismaa krundiks (planeeritud puurkaevu tarbeks) ning 2 transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Ehitusõigusta elamumaa krunt (pos 10) oli kavandatud hiljem liita piireva elamumaa krundiga (pos 9).

Elamumaa kruntidele on lubatud ühe põhihoone ja ühe abihoone ehitamine. Hoonete suurim lubatud kõrgus põhihoonel on 9 m (katuseharja kõrgus), abihoonel 5 m. Lubatud korruselisus on 2, teine korrus on katusekorrus. Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind on 300 m², millest elamu moodustab 250 m², abihoone 50 m².

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on planeeritud kruntidest moodustatud katastriüksused. Tehniline infrastruktuur ja ehitusõigusega lubatud hooned on välja ehitamata.



Joonis 3. Väljavõtte kehtivast „Rätsepa III maaüksuse ja osaliselt Tooma maaüksuse ja nende vahele jääva jätkuvalt riigimaa maaüksuse detailplaneeringu“ põhijoonisest.

3. Planeeringulahendus

3.1. Planeeringulahenduse kirjeldus ning valiku põhjendused

Detailplaneeringu koostamise soovi aluseks on kehtiva detailplaneeringu muutmine ning kavandatud tegevuse jaoks on vajalik uue detailplaneeringu algatamine:

- võimaldada kehtiva detailplaneeringuga kavandatud 2-korruseliste üksikelamute asemel rajada 1-korruselised paariselamud, mis oma madalama mahuga sobituvad paremini piirkonnas olevate hoonetega. Paariselamute liigendatud vorm ning loodusähedased materjalid, nagu puitfassaad, aitavad hoonetel sulanduda olemasolevasse keskkonda;
- igal elamumaa krundil säilitatakse olemasolevast kõrghaljastusest 75%. Piirkonna loodustäheduse säilitamiseks on oluline säilitada ka alustaimestik ning istutada täiendavalt kõrghaljastust;
- muuta osaliselt kinnisasjade piire ning liita Laulasmaa tee 61 (üldkasutatav maa) ja Laulasmaa tee 61a (tootmismaa) elamumaa sihtotstarbega krundiks. Arvestades piirkonnas olemasoleva ühisveevärgiga, ei ole varasemalt planeeritud puurkaevu rajamine vajalik;
- muuta elamumaa sihtotstarbega Laulasmaa tee 49 kinnisasja maakasutuse sihtotstarvet, et rajada piirkonda üldkasutatav mängu- ja spordiväljakute ala. Ettepanek on liita Laulasmaa tee 49 (elamumaa) ja siilukujuline Laulasmaa tee 49a (elamumaa) üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks. Antud asukoht tagab mugava ligipääsu piirkonna elanikele. Ettepanekut toetab koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering, mis soovib tiheasustusaladele luua ruumilahendusi, mis väärtustavad ruumi sotsiaalseid ja kultuurilisi funktsioone ning toetavad kogukondlikku tegevust ja suhtlemist.

Võrreldes kehtiva *Rätsepa III maaüksuse ja osaliselt Tooma maaüksuse ja nende vahele jääva jätkuvalt riigimaa maaüksuse detailplaneeringuga* lisandub piirkonda rohkem elanikke, kuna ühepereelamute asemele rajatakse paariselamud. Uue detailplaneeringu kohaselt kujuneb krundi hoonestustihedus 0,13, mis jääb piirkonna seniste väärtuste 0,08–0,29 vahemikku. Seega ei suurenda planeering piirkonna keskmist hoonestustihedust. Krundi täisehitusprotsent on 17%, mis on väiksem kui koostatavas Lääne-Harju valla üldplaneeringus lubatud 20%.

Uue planeeringulahenduse realiseerudes ei halvene elukeskkond võrreldes kehtiva detailplaneeringuga.

3.2. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Omavahel liidetakse Laulasmaa tee 61 (üldkasutatav maa) ja Laulasmaa tee 61a (tootmismaa) elamumaa sihtotstarbega krundiks pos 4.

Ettepanek on liita Laulasmaa tee 49 (elamumaa) ja siilukujuline Laulasmaa tee 49a (elamumaa) üheks üldkasutatava maa sihtotstarbega krundiks pos 10.

Ülejäänud planeeringualasse jäävate kinnisasjade piire ei muudeta, kuna nende pindalad on vastavuses kehtiva Keila valla üldplaneeringuga ning sobiva suurusega paariselamute rajamiseks. Samuti on olemas vajalik transpordimaa krunt juurdepääsutee rajamiseks.

3.3. Krundi hoonestusala

Hoonestusala (krundi osa, kuhu võib rajada ehitusõigusega lubatud hoonestuse) piiritlemisel on lähtutud maksimaalsest hoonestamise võimalusest arvestades tuleohutusnõuetega.

Krundi hoonestusala on antud suurem kui hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, mis võimaldab projekteerimise käigus vabamalt valida hoonestuse paiknemist, arvestada olemasoleva säilitamisele kuuluva haljastusega. Arvestatud on ala läbivate säilitatavate kraavidega.

Hoonestusalad on näidatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*

3.4. Ehitusõigus ja arhitektuurinõuded

Krundi ehitusõigus on toodud joonisel nr 4 *Põhijoonis* tabelis.

Planeeringuga soovitakse alale kavandada 9 paariselamut e kahe korteriga elamut (EPk). Krundile on lubatud rajada 1 põhihoone ja 2 abihoonet. Vastavalt Majandus- ja taristuministri 19.02.2021 määrusele nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ on krundile lubatud rajada kahe korteriga elamu (11212). Üks krunt on planeeringuga kavandatud puhke- ja spordirajatiste tarbeks (PS). Kahe olemasoleva tee ja tänava maa (LT) krundi piire ja sihtotstarbeid ei muudeta.

Hoonete arhitektuurne välisilme peab olema kaasaegne ja sobima väljakujunenud keskkonda. Hooned on lubatud rajada ühekorruselised, hoonete mahtu tuleb liigendada, et luua kergem ja avaram arhitektuurne ilme.

Välisviimistluses kasutada puitu, nt puitlaudist, et rõhutada looduslähedust ja harmooniat ümbritseva keskkonnaga. Lubatud ei ole kasutada ümarpalki. Lisaks kasutada või kombineerida koos puiduga naturaalseid ja piirkonnale iseloomulikke materjale, neutraalseid või maatoonides värvilahendusi ning võimalusel energiatõhusaid ja keskkonnasõbralikke lahendusi. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale nagu plastikut jms ning kirkaid värvitoone.

Lisaks on elamumaa krundidel lubatud kuni kahe ehitusloakohustusega väikehoone (kuni 5 m kõrge ja kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga, nt kasvuhoone, paviljon, aiamaja vmt) ja rajatiste (nt mänguväljak, väliköök vmt) ehitamine. Võimalike rajatiste arvu ei määrata, kuid nende hulk ja asetus koos ehitusõiguse hoonestuse ning väikehoonetega peab olema ruumiliselt tõendatud, st kõikide hoonete ja rajatiste kavandamisel peab arvestama krundi suurusega, haljastuse nõudega ning lahendus peab moodustama arhitektuurse ja ruumilise terviku. Ehitusloakohustusega väikehooned on lubatud kavandada väljapoole hoonestusala, kuid mitte lähemale kui 4 m krundi piirist.

Hoonete katuse kate lähtub arhitektuursest stiilist, kattena on soovitatav kasutada valtsplekki, kivi, erinevaid rullmaterjale. Hoonete lubatavaks katusekaldeks hoone põhimahu osas on 0 - 45°. Põhihoone suurim lubatud kõrgus on kuni 7 m.

Kruntidele on lubatud rajada piirdeaiaid. Piirde kõrguseks on kuni 1,5 meetrit. Piirdeaed peab sobituma hoonete arhitektuurse stiiliga ja kogu piirkonnaga. Piirded peavad olema läbipistvad. Keelatud on läbipaistmatud massiivpiirded.

Hoonete projekteerimisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrmuses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ tooduga.

3.5. Haljastus, heakord ja piirded

Oluline on säilitada maksimaalselt olemasolevad puud ning alustaimestik, mis on antud elukeskkonna väärtus. Puude säilitamisel lähtuda nende grupeerimisest. Metsapuud rühmas kaitsevad üksteist tuulte ja kõrvetava päikese eest. Uute puude- ja põõsaste valikul lähtuda piirkonna looduslikest eeldustest ning sobilikest liikidest. Vastavalt pt 2.2 toodule eelistada harilike mändide lisamist haljastusse. Väliruumi kujundamisel eelistada vabakujulist paigutust. Kuna tegemist on metsaalaga, vältida ridaistutusi ning vormi põetud puid ja põõsaid. Lubatud ei ole elupuuhekkide ega muude hekkide istutamine krundi piiridele. Ehitusprojektis koostada väliruumi lahendus.

Ehitustegevuse ajal on vajalik olemasolevat taimestikku ja puid kaitsta. Ehitustegevuse ajal piiritleda ehitustööde ala, vajadusel ala tarastada. Olemasolevate säilitatavate puude ümber on soovitatav püsitada tugev tara. Tarastatud aladele ei ole lubatud ladustada ehitusmaterjale. Kui raske ehitustehnika möödub puu juurtest, tihendab see mulda ja taimede juurte kasv on pärsitud. Soovitatav on kasutada ehitustööde perioodil pinnase kaitsematte.

Planeeritava ala põhja, lääne ja lõuna osas asub Laulasmaa kraav, mis on osa piirkonna kraavide süsteemist. Olemasolevad kraavid tuleb liigvee ärajuhtimise parandamiseks puhastada. Kraave ei ole lubatud kinni ajada ega torusse viia. Kruntidel pos 3 ja 4 on lubatud olemasoleva kraavi asukohta muuta ning viia krundi piirile lähemale. Seeläbi saab õueala juurde (näidatud joonisel nr 4 *Põhijoonis*).

Krundile pos 10 kavandatud mängu- ja puhkeala tuleb lahendada eraldi projektiga säilitades maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastuse ning alustaimestiku.

Kaksikelamute krundid on lubatud piirata kõikidest külgedest krundi perimeetril. Piire peab jääma maapinnast vähemalt 15 cm kõrgusele, et seeläbi võimaldada elustiku (siilid jms) vaba liikumist. Piirded peavad olema vähemalt 30% ulatuses läbinähtavad. Piirete materjaliks peab olema vertikaalne ja sõre puitlipp. Piirete maksimaalne kõrgus on lubatud 1,4 m.

Avaliku mängu- ja spordiväljaku ala on lubatud piirata vajadusel (nt väikelaste ala turvalisuse kaalutlustel). Lahendus tuleb anda projekteerimise käigus.

Planeeritava ala reljeef on tasane. Planeeringuga reljeefi ei muudeta, kuna eesmärk on maksimaalselt säilitada olemasolev haljastus.

3.6. Juurdepääsuteede asukohad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs alale on tagatud Laulasmaa teelt, mis on osaliselt avalikult kasutatav (nr 2951250), osaliselt Tooma aiandusühistusele kuuluv eratee (Tooma üldmaa (katastritunnus 29503:007:0430) kinnisasjal asuv eratee). Juurdepääsutee viib 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee.

Eratee kasutamiseks on kinnistusraamatusse kantud tähtajaline isiklik kasutusõigus Russalka OÜ (registrikood 10100984) kasuks, mis on 06.06.2023 kinnistamisavalduse, 19.04.2024 kohtumääruse alusel sisse kantud 19.06.2023. Russalka OÜ on planeeritava ala endine arendaja, kelle õigusjärglane on käesoleva detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Thörn Properties OÜ (registrikood 11663815). Isikliku kasutusõiguse kohaselt on Russalka OÜ-l ning talle kuuluva kinnistu registriosa nr 5205302 kasutajatel ning kinnistut teenindavatel isikutel õigus jalgsi ja igat liiki transpordivahendiga kasutada Tooma üldmaa (katastritunnus 29503:007:0430) kinnisasja läbivat teed laiusena 4 m (tähtajalise isikliku kasutusõiguse ala on näidatud joonisel nr 6). Isiklik kasutusõigus on tähtajaline ning kohtumääruse kohaselt on Russalka OÜ-l kohustus ehitada välja tolmuvaibakattega, vähemalt kahekihilise pindamisega (vastab Majandus ja taristuministri 03.08.2015 määruse nr 101 „Tee ehitamise kvaliteedi nõuded“ § 4 tingimustele) tee. Tee pikkus on ca 225 m, tee laius 4 m, mis on olemasoleva avalikult kasutatava Laulasmaa tee sõidutee jätk. Isiklik kasutusõigus lõppeb tee avalikku kasutusse määramisel. Russalka OÜ-l on vaja tee välja ehitada nelja aasta jooksul Laulasmaa tee teelõigu rajamiseks ehitusloa väljastamisest. Ehitusluba nr 2412271/00964 on väljastatud 20.02.2024. Vt lisaks peatükk 3.12.2. „Planeeringu elluviimise tingimused“.

Planeeringualasisese juurdepääsutee kavandamisel krundile pos 11 ja pos 12 on võetud aluseks ALK OÜ poolt koostatud põhiprojekt nr 2309-1 „Laulasmaa tee Põhjakaare lõigu ehitusprojekt“. Ala läbiv sõidutee on 4,5 m lai ja külgneb ühel pool haljasribaga, teisel pool projekteeritud kraaviga. Tee lõppeb tupikuga, kuhu on kavandatud ümberpööramiseks. Sõidutee on kavandatud kõvakattega. Mahasõitude alla, mis ristuvad kraaviga tuleb paigaldada truubid. Eraldi jalg- või kergliiklusteed

kavandatud ei ole, kuna elanike arv on väike ning sellest tulenevalt ka väike liiklussagedus. Kavandatud projektkiirus on 30 km/h. Krundid pos 11 ja 12 on kavandatud avalikuks kasutuseks.

Parkimine on lahendatud krundisiseselt. Vastavalt standardile EVS 843:2016 Linnatänavad, asub planeeringuala väike-elamute alal, kus tuleb krundisiseselt tagada parkimiskoht kolmele sõiduautole. Samas näeb koostamisel olev Lääne-Harju valla üldplaneering ette ühe parkimiskoha igale elamuühikule. Kavandatud paariselamuboksile on planeeringuga ette nähtud 2 parkimiskohta. Sõiduautode parkimiskohtade paiknemine krundil tuleb täpsustada hoone projekteerimise käigus vastavalt kehtivatele normidele. Parkimisalade katteks on lubatud nii murukivi või killustik vms, lõplik valik selgub ehitusprojekti staadiumis.

3.7. Tehnovõrkude- ja rajatiste asukohad

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel *Tehnovõrgud*. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus tulenevalt hoonete asendiplaanist ja ruumiprogrammist.

Projekteerimisel arvestada juurdepääsude (nii hoonetesse kui krundile) asukohtade ja haljastusega.

3.7.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademevesi

Planeeringuala jääb Laulasmaa ühisvee- ja -kanaliseerimisvõrgu alale. Planeeringu koostamisel on arvestatud AS Lahevesi tehniliste tingimustega, mis on väljastatud 11.09.2025.

Vee ja kanaliseerimise osa koostamisel on arvestatud tööprojektiga nr VK-4-01 „Rätsepa tee elamurajooni veevarustus ja kanaliseerimine“ (koostaja Eritööde projektijuhtimise OÜ, 2024) ja teostusjoonisega nr TJ_156-19 „Laulasmaa ÜVK koond“.

Veevarustus

Ühenduspunkt veega asub Tooma üldmaa (katastritunnus 29503:007:0430) kinnisasjal ja Eva ringtee (katastritunnus 29503:029:0001) kinnisasjal. Vesi ringistatakse. Planeeritud veetarbimine alal on ca 9 m³/d. Arvestuslik ühe pere poolt tarbitava vee kogus on ca 0,48 m³/d. Arvestatud on, et ühes peres elab kuni 4 inimest ning ühe inimese veetarve on 120 l/ööpäevas, kokku on planeeritud 18 elamuühikut.

- Ühenduspunktidesse näha ette maakraanid kõikidesse suundadesse. Laulasmaa tee poolsesse ühenduspunkti on ette nähtud haljasalale AS Lahevesi süsteemiga ühilduv veemonitooringukaev (haldaja Lokaator OÜ, kaev: külmumiskindel, veetihe, plastist, min diameeter 1500mm, lukustatav). Asukoht täpsustatakse projekteerimisel.
- Liitumispunktid veega on ette nähtud kõigile planeeritud kruntidele, kuni 1 m kaugusele krundi piirist avalikult kasutatavale maale, soovitatavalt haljasalale. Liitumispunktis kasutada malmkorpusega maakraani (DN25). Maakraani otsa rajada vähemalt 1 m kaevikut ja 2 m veetoru (tuua üles maapinna suunas ja sulgeda keeviskorgiga).
- Veetorustiku hargnemispunktidesse ja ristmikele näha ette maakraanid.
- Kõik survetorustikud projekteerida PE plasttorust, mis omavahel ühendatakse muhv- või kontaktkeevistega ja paigaldatakse külmumisohu vältimiseks minimaalse sügavusega 1,70 m. toru peale.
- Veetorustike paigaldamisel tuleb torustik markeerida asukoha määramiseks min. 1,5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabliga, pinnasesse jäävad kaabli jätkuühendused peavad olema veetihedad. Kaabli otsad tuua kapede alla. Veetoru kohale 0,4 m. kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga „Ettevaatust veetorustik“.
- Maa-aluste sulgeseadmetena kasutada sertifitseeritud valumalmist tooteid.

- Maa-alustes ühendustes on keelatud kasutada ühenduste tegemiseks mehaanilisi keermesliitmike.

Kanalisatsioon

Ühenduspunkt kanalisatsiooniga asub Tooma üldmaa (katastritunnus 29503:007:0430) kinnisasjal (ca 30 m kaugusel planeeritavast alast).

- Kanalisatsiooniga liitumispunktid on ette nähtud kõigile krundidele, kuni 1 m krundi piirist avalikult kasutatavale maale, soovitavalt haljasalale. Liitumispunktiks näha ette DE200 kanalisatsioonikaev, kaevust kinnistu suunas 1m paigaldada ka kanalisatsioonitoru.
- Torustike kaevude maksimaalne vahekaugus 40 m. Kaevudele peab olema tagatud ligipääs survepesuautoga
- Kõik suunamuutused isevoolisel kanalisatsioonitorustikul tuleb teostada kaevus. Kaevud peavad olema torustike diameetrile vastavad ning sobivate luukidega. Vaatluskaevu konstruktsioon ja mõõtmed peavad võimaldama teostada torustiku läbipesu ja tagama torustiku kontrolliks TV-vaatluskaamera läbipääsu. Lubatud on kasutada ainult valupõhjaga kaevusid. Kaevu luugina võib kasutada ainult umbset luuki, kaevu luuk ei tohi asetseda ümbritsevast pinnasest madalamal, välistatud peab olema sademevete sattumine reoveekanalisatsiooni.
- Torustiku kalle peab olema piisav, et oleks tagatud torustiku isepuhastusvõime.
- Isevoolse kanalisatsiooni torustik projekteerida muhvidega PVC või PP plastiktorudest rõngasjäikusega vähemalt SN8.
- Reoveekanalisatsiooni sulgarmatuurina kasutada reoveekanalisatsioonile sobivat sulgarmatuuri.
- Ärajuhitava reovee kogus planeeringualal 9 m³/d.
- Planeeringu kanalisatsioon näha ette lahkvoolne. Reoveekanalisatsiooni on keelatud juhtida pinnase-, pinna-, või sademevett.

Täiendavad tingimused:

1. Veevõrgu monitooringu seadmed täpsustada projekteerimise käigus (Laulasmaale tarnib monitooringusüsteemi OÜ Lokaator).
2. AS Lahevesi ei välista täiendavate tingimuste esitamisega projekteerimise ja projekti kooskõlastamise käigus.
3. Käesolevad tingimused ei vähenda projekteerija/planeerija vastutust.
4. Peale detailplaneeringu kinnitamist ja enne projekteerimist täpsustada tehnilisi tingimusi AS-ga Lahevesi
5. Liitumisel ühisveevärgiga ja ühiskanalisatsiooniga rakenduvad liitumistasud seoses veetöötlusjaama/reoveepuhasti võimekuse tõstmiseks.

Sademevesi

Laulasmaa piirkonnas sademeveekanalisatsioon puudub. Planeeringualal tekkivate sademevete ärajuhtimiseks kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi: sadeveed immutada krundil, katustelt tulev sademevesi koguda ja taaskasutada oma krundil. Parkimisalal kasutada vettlâbilaskvaid pinnakattematerjale. Liigvee ära juhtimiseks võib rajada drenaaži ning suunata kuivendusveed olemasolevasse ja teemaale kavandatud kraavi.

Tagatud peab olema kruntide sademevee mittevalgumine naaberkruntidele ja -maaüksustele.

3.7.2. Elektrivarustus

Planeeritud ala varustamine elektrienergiaga nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 501348.

Detailplaneeringu ala toide nähakse ette Eva: (Tabasalu) ajaama baasil, mis asub Eva ringtee 1 // Eva ringtee kinnisasjal (katastritunnus 29503:029:0001). Olemasolevast alajaamast on ette nähtud uutele objektidele 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kruntide piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud teealasse tarbijate kruntide piiridele ja mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on ette nähtud servituudialana.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

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.

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

Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud tööga nr 25-52 „493710, võrgu ümberehitus, Laulasmaa küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond“ (koostaja Stromtec OÜ). Projekti kohaselt demonteeritakse ala läbiv 10 kV õhuliin ning asendatakse maakaabelliiniga alates mastist M2 kuni alajaamani Eva.

Vasavalt Elektrilevi OÜ 15.09.2025 kooskõlastusele nr 7017109782, tuleb tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

3.7.3. Välisvalgustus

Välisvalgustus on ette nähtud kõikidel avaliku kasutustega aladel (tänaval, avaliku kasutusega mängu- ja puhkealal) ning planeeritud elamumaadel.

Välisvalgustus tuleb kavandada võimalikult energiasäästlik, säilitada maksimaalselt pimedat taeva vaadeldavus, tekitada minimaalne häiring elusloodusele (sh linnud). Välisvalgustusel tuleb lähtuda põhimõttest nii vähe kui võimalik, nii palju kui vajalik.

Sõidutee ääres oleva masti soovitatavaks kõrguseks on 6 m. Mängu- ja puhkealal võib kasutada soovitatavalt madalamaid 4,5 m kõrgusi maste. Elamukruntidel kasutada pollarvalgusteid.

Kõik valgustid (nii mast- kui pollarvalgustid) peavad olema ülevalt alla suunatud valgusega.

3.7.4. Soojavarustus

Planeeritud üksikelamute soojavarustus on kavandatud lahendada lokaalselt. Lokaalsete lahendustena on lubatud kasutada soojuspumpasid, puidul põhinevat tahkekütet, taastuvenergia lahendusi (nt päikesepaneelid) või muid projekteerimise ajal võimalikke keskkonnasäästlikke lahendusi. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid kütteaineid nagu kivisüsi, brikett ja kütteõli.

Täpne lahendus, sh võimalikud kombinatsioonid tuleb anda projekteerimise käigus.

3.7.5. Telekommunikatsioonivarustus

Vastavalt Telia Eesti AS-i poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 39857483 puudub piirkonnas Telia valguskaabel. Telia teenuseid on võimalik pakkuda üle õhu, mobiilside baasil või läbi kolmanda

isiku kaablivõrgu. Tulenevalt sellest ei kavandata planeeritud kruntidele sideühendust. Igal krundi omanikul on võimalik sõltumata võrguvaldajast liituda mobiilse internetiühendusega.

Planeeringu joonisele on näidatud perspektiivne sidekaabel, et tagada vajaliku maa-ala reserveerimine juhuks, kui piirkonda tulevikus rajatakse sidekaabel.

3.8. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, mille lisa 1 alusel on planeeritavad kaksikelamud esimese kasutusviisiga hooned.

Vastavalt ülalnimetatud määruse § 22 peab tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, vältima nii, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut.

Vastavalt tuleohutuse seadusele peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht. Laulasmaa piirkonna tuletõrjeveevarustus on korraldatud tuletõrjehüdrantide abil, mis tagavad veekoguse võtmise vooluhulgaga 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähimad olemasolevad tuletõrjehüdrandid asuvad nr 1222 Kotka üldmaa (katastritunnus 43101:001:2518) kinnisasjal (ca 95 m kaugusel planeeritavast alast) ja nr 1203 Tooma üldmaa (katastritunnus 29503:007:0430) kinnisasjal (ca 75 m kaugusel planeeritavast alast). Tööprojektiga nr VK-4-01 „Rätsepa tee elamurajooni veevarustus ja kanalisatsioon“ (koostaja Eritööde projektijuhtimise OÜ, 2024) on planeeritavale alale projekteeritud hüdrant, mis tagab vajaliku välise tuletõrjevee.

Päästeautode juurdepääs on tagatud avaliku kasutusega tänavalt Laulasmaa teelt. Planeeritava ala juurdepääsutee lõpus on tagatud päästetehnika ümberpööramise võimalus.

3.9. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Planeeringu koostamisel on arvestatud Eesti standardi EVS 809-1:2002 kohaselt elumupiirkonna planeerimise põhimõtteid.

Oluline on krundile juurdepääsu ja hoonete ümbruse hea valgustatus. Ala vaadeldavus tagab ühtlasi efektiivse naabrivalve. Vandalismiakte ja sissevõtmisriske vähendavad hoone uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Planeeritud krundid on lubatud ümbritseda piirdeaiaaga. Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi vandalismi.

Autode parkimine krundi sisemuses vähendab autodega seotud kuritegevuse riske.

3.10. Keskkonnatingimused

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Kavandatud tegevus ei põhjusta eeldatavalt negatiivset keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele. Ehitustööde toimumisel võib ilmneda müra ja tolmmamine, mida saab leevendada vastavaid töövõtteid kasutades.

Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et ehitustegevus ei tohi öisel ajal häirida lähipiirkonna elanikke.

3.10.1. Põhja- ja pinnavesi

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse koostatud põhjavee kaitstuse kaardile puudub planeeringualal põhjavee looduslik kaitstus maapinnalt lähtuva potentsiaalse punkt- või hajureostuse suhtes (väga kõrge reostusohu).

Planeeritav ala ühendatakse ühisveevärgiga, seega kavandatav tegevus ei ohusta põhja- ega pinnavee seisundit.

Planeeringualal tekkivate sademevee ärajuhtimiseks kasutada looduslähedasi sademeveelahendusi: sadeveed immutada krundil, katustelt tulev sademevesi koguda ja kasutada oma krundil, kasutada vettlabilaskvaid pinnakattematerjale, drenaažitorude kaudu juhtida sademevesi olemasolevasse ja projekteeritud kraavi.

3.10.2. Jäätmed

Olmejäätmete kogumine on lahendatud vastavalt jäätmeseadusele ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb kokku koguda sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine on korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt. Tagatud peab olema jäätmeveoks vajaliku transpordi juurdepääs.

3.10.3. Energiatõhusus

Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel võimalusel näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks. Hoone projekteerimisel arvestada ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatarbuse miinimumnõuded“ tooduga. Uute hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja võimalusel lokaalsele tootmisele ning näha ette võimalusi energiatarbe vähendamiseks ja alternatiivsete energiaallikate kasutamiseks.

3.10.4. Radoon

Inimese tervise mõjude seisukohalt on oluline piirkonnas olev radoonirisk. Hoone projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Eesti pinnase radooniriski kaart näitab, et planeeritav ala asub kõrge radoonisaldusega pinnasega alal (100 kBq/m^3 - 150 kBq/m^3). Lähtudes sellest on vajalik teha enne hoonete projekteerimist radooni taseme mõõtmised pinnaseõhus.

3.10.5. Müra, vibratsioon ja õhusaaste

Uute elanike lisandumisega suureneb Laulasmaa teel liikluskoormus, kuna see on ainuke juurdepääsutee planeeritud elamutele. Suurem liiklusvoog on tõenäoline eriti hommikuti ja õhtuti, kui inimesed liiguvad tööle ja koju. Kokku tehakse vähemalt 36 (18 elamuühikut, igal 2 autot) liikumist hommikul ja õhtul. Samuti aitab mängu- ja puhkealale eraldatud krundi rajamine pakkuda elanikele rohkem vaba aja veetmise võimalusi kodu lähedal, mis võib vähendada lühikesi autosõite ja osaliselt leevendada liikluskoormuse kasvu.

Toodud liikluskoormustega ei kaasne märkimisväärset müra- ja õhusaaste teket. Lisanduv liikluskoosseis koosneb sisuliselt ainult sõiduautodest, mis ei ole märkimisväärsed müra- ja õhusaaste põhjustajad. Tööpäevade liiklus koondub eeldatavasti hommikusele ja õhtusele ajale (mõnetunnisele perioodile), nädalavahetustel hajub liiklus ühtlasemalt üle kogu päeva. Heas seisukorras teede korral ei ole põhjust eeldada liiklusest tingitud vibratsiooni.

Planeeringuala hoonete kütmine on kavandatud lokaalselt. Keelatud on kasutada olulist saastet tekitavaid kütteaineid nagu kivisüsi, brikett ja kütteõli. Seega planeeritud tegevuse mõju välisõhu kvaliteedile võib lugeda väheoluliseks.

3.11. Servituudi seadmise vajadus

- Planeeritud elektri liitumis- ja jaotuskilpidele, maakaabelliinidele krundil pos 11 ja pos 12 tuleb seada tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu valdaja kasuks. Isiklik kasutusõigus tuleb seada kaitsevööndi ulatuses, mis on liitumis- ja jaotuskilbi seadmest 2 m, 0,4 ja 10 kV maakaabelliinist 1 m mõlemal pool kaablit.
- Ka väljaspool planeeritavat ala Eva ringtee 1 // Eva ringtee (katastritunnus 29503:029:0001) kinnisasjale kavandatud elektrimaakaabelliinidele tuleb seada tähtajatu isiklik kasutusõigus elektrivõrgu valdaja kasuks. Isiklik kasutusõigus tuleb seada kaitsevööndi ulatuses, mis on 0,4 ja 10 kV maakaabelliinist 1 m mõlemal pool kaablit.
- Planeeritud perspektiivsele sidekaabelliinile krundil pos 11 ja pos 12 tuleb seada tähtajatu isiklik kasutusõigus sidevõrgu valdaja kasuks. Isiklik kasutusõigus tuleb seada sideehitise kaitsevööndi ulatuses, mis on 1 m sideehitisest.
- Krundile pos 11 ja pos 12 planeeritud vee ja kanalisatsiooni torustikele tuleb seada tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus võrguettevõtja kasuks torustike kaitsevööndi ulatuses. Kaitsevööndi ulatus on 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.
- Liitumiseks vee ja kanalisatsiooniga tuleb ühendus luua alates Tooma üldmaa (katastritunnus 29503:007:0430) kinnisasjal olevatest trassidest. Planeeritud torustikele tuleb seada tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus võrguettevõtja kasuks ka väljaspool planeeritavat ala Tooma üldmaa kinnisasjale torustike kaitsevööndi ulatuses. Kaitsevööndi ulatus on 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.
- Veetorustiku ringistamiseks tuleb ühendus luua Eva ringtee 1 // Eva ringtee (katastritunnus 29503:029:0001) kinnisasjal oleva veetrassiga. Planeeritud torustikule tuleb seada tähtajatu ja tasuta isiklik kasutusõigus võrguettevõtja kasuks ka väljaspool planeeritavat ala Eva ringtee 1 // Eva ringtee kinnisasjale torustiku kaitsevööndi ulatuses. Kaitsevööndi ulatus on 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole.

Täpsed maakasutusõiguse alad tuleb määrata projekteerimisel, kui selguvad tehnovõrkude tegelikud asukohad.

3.12. Planeeringu elluviimine

3.12.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Detailplaneeringu eesmärk on ennekõike üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale lähipiirkonnaga kooskõlas oleva terviklahenduse loomine (PlanS § 124 lg 2).

Planeeringualal ja selle lähialal puuduvad mälestised ja pärandkultuuri objektid, samuti miljööalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avaldub kultuuriline mõju.

Planeeringulahendus lähtub tänapäevastest põhimõtetest kvaliteetse elukeskkonna kujundamisel ja arvestab olemasoleva looduslähedase keskkonnaga. Hoonestus on madal ja liigendatud, materjalikasutus on looduslähedane, 1-korruselised hooned sobituvad Laulasmaa keskkonda paremini kui varem planeeritud 2-korruselised hooned.

Sotsiaalset läbikäimist soodustab avalikuks kasutuseks kavandatud puhke- ja mänguala, mis võib tugevdada kogukonnatunnet ja luua paremad naabrussuhted.

Praegu looduslikuna olevale alale hoonestuse ja sõidutee rajamine muudab oluliselt senist keskkonda. Planeeringulahenduse koostamisel on seetõttu oluliseks peetud rakendada mitmeid keskkonnasäästlikke printsiipe. Neist oluliseimad on: sademevee juhtimine olemasolevasse kraavi; sõiduteelt lähtuv sademevesi juhitakse varem projekteeritud kraavi; tervikliku roheala säilitamine (olemasoleva haljastuse maksimaalne säilitamine, ka alustaimestik) looduskeskkonnale, sh inimesele jahutava mõju pakkumiseks ja looduse loomulike protsesside maksimaalseks toimimiseks.

Majanduslikud mõjud on peamiselt seotud planeeringu elluviimisest huvitatud isiku(te) finantsiliste võimalustega. Kaksikelamute rajamine võimaldab piirkonna arukat tihendamist, elanikearvu mõõdukat kasvu ja kinnisvaraturu mitmekesistamist. Paarismajad on reeglina soodsamad kui üksikelamud, mis teeb piirkonna kättesaadavamaks noorematele peredele. Eeldatavalt on mõjud majandusele positiivsed.

3.12.2. Planeeringu elluviimise tingimused

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatavad ehitised ei kahjustaks naabermaaüksuste kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus. Planeeritud lahenduse elluviimisel (projektlahenduste koostamisel) tuleb välistada negatiivsed mõjud looduskeskkonnale ning inimese tervisele ja heaolule. Planeeringu elluviimisel tuleb tagada lahendused, mis ei põhjusta kolmandatele osapooltele kahjusid. Tekitatud kahjud hüvitab kinnisasja igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute teostamisele ja ehitusprojekti(de) koostamisele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*. Kohalikul omavalitsusel jääb õigus pidada läbirääkimisi arhitektuursetes, ehituslikes ja tehnilistes detailides.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne Lääne-Harju vallale kohustust detailplaneeringukohaste rajatiste, haljastuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks, kui selles osas ei ole sõlmitud eraldi kokkuleppeid. Puhke- ja/ning mänguvahendid krundile pos 10 ehitab arendaja. Pärast detailplaneeringukohase katastriüksuse moodustamist ja mängu- ja puhkevahendite väljaehitamist krundile pos 10 antakse üldmaa tasuta üle Lääne-Harju vallale.

Juurdepääsutee alused krundid pos 11 ja 12 on kavandatud avalikult kasutatavateks ja antakse pärast sõiduteele kasutusloa saamist tasuta üle Lääne-Harju vallale.

Planeeritud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on järgmised tingimused:

1. 19.04.2023 kohtumäärusega on Russalka OÜ (endine planeeritava ala arendaja, kelle õigusjärgne on käesoleva detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik Thörn Properties OÜ) võtnud kohustuse Tooma üldmaa (katastritunnus 29503:007:0430) kinnisasjal asuva Laulasmaa tee teelõigu väljaehitamiseks, tee laius 4 m, tee pikkus ca 225 m (teelõik on näidatud joonisel nr 6). Tee kuulub planeeringu koostamise ajal Aiandusühistule Tooma. Tee loetakse väljaehitatuks arvates teelõigule kasutusloa saamisest.

Pärast tee kasutusloa väljastamist annab Aiandusühistu Tooma tasuta Lääne-Harju vallale avalikku kasutusse määramiseks kinnisasjal asuva Laulasmaa tee teelõigu, kasutusala laiusega 6 m, pikkusega ca 265 m, mille hulka on loetud ka tee teenindamiseks vajalik maa, mis on arvestatud sõidutee katendi äärest 1 m mõlemale poole teed (avalikuks kasutamiseks määratud Laulasmaa tee teelõik on näidatud joonisel nr 6). Tee väljaehitamise ajal on lubatud planeeritud kruntidel infrastruktuuri väljaehitamine. Teelõigu kummassegi otsa tuleb paigaldada 30 km/h piirkiirust reguleerivad mõjula ja selle lõppu tähistavad märgid ja teelõigule vähemalt neli nõuetele vastavat teekünnist koos nõuetele vastava tähistusega. Tooma üldmaa tee ja avalikuks

teeks määratava teelõigu ristumiskohta suunaga avalikuks määratava teelõigu poole paigaldatakse eesõigusmärk „anna teed“.

2. Planeeritud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kinnisasjade moodustamine, planeeritaval alal juurdepääsutee väljaehitamine, tehnovõrkude väljaehitamine koos liitumispunktidega koostöös tehnovõrgu valdajatega.

Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele. Kaksikelamumaa kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise(d) välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundi haljastuse, juurdepääsutee, krundisisese parkimisalaga ja piirdeaedadega. Vastavad tegevused toimuvad krundiomaniku kulul.

Planeeringu elluviimise kava:

- planeeringu taristuobjektide ehitamiseks kokkulepete sõlmimine ja tagatiste seadmine;
- planeeringu kehtestamine;
- planeeringukohaste kinnisasjade moodustamine, vajadusel tagatiste vormistamine;
- vajadusel taristuobjektide projekteerimiseks tehniliste tingimuste taotlemine;
- taristu projekteerimine ja ehitamine;
- taristu kasutuslubade vormistamine, vastavalt kokkulepetele objektide üleandmine ja tagatiste lõpetamine;
- detailplaneeringu kohaste hoonete projekteerimine ja ehitamine.

Koostöö planeeringu koostamisel ja kooskõlastused

Jrk nr	Koostöö kuupäev ja number	Asutus/isik	Koostööd teinud isiku nimi ja ametinimi	Koostööd tõendava dokumendi asukoht	Koostöö tingimus / tulemus
1	15.09.2025, nr 7017109782	Elektrilevi OÜ	Marge Kasenurm Elektrilevi OÜ volitatud esindaja	Planeeringu lisade kaust	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt
2	08.10.2025	AS Lahevesi	Meelis Bauman	Planeeringu lisade kaust	Enne projekteerimist võtta täpsustavad/uuendatud tingimused vee ja kanalisatsioonisüsteemide projekteerimiseks. Kooskõlastus kehtib 3 aasta, alates 08.10.2025. Kui selle aja jooksul ei ole alustatud ehitustegevustega muutub kooskõlastus tühiseks, et mitte kinni hoida vee ja kanalisatsiooni ressursi.

Joonised