

**LÄÄNE-HARJU VALD
LAOKÜLA
ALLIKA JA KASE
KATASTRIÜKSUSTE
DETAILPLANEERING**

**Seletuskiri ja joonised
Projekt nr PR01-26**

Tellijä: OÜ Urban Management
Reg.kood 11114853

Väike-Ringtee 11, Rohuneeme küla
Viimsi vald
Tel 5236646

Töövõtja: Viimsi Haldus OÜ
Randvere tee 17, Haabneeme alevik 74001
Reg.kood 10618178, EEP000176
Planeerija: Viire Ernesaks
Diplomeeritud arhitekt tase 7 (E003168)
viire.ernesaks@viimsihaldus.ee
Telefon: 5650 2487

September 2026

1.	ÜLDANDMED	3
1.1.	Planeeringu objekt ja asukoht:	3
1.2.	Tellija:	3
1.3.	Töövõtja:	3
1.4.	Detailplaneeringu koostamise alused	3
1.5.	Detailplaneeringu lähtedokumendid	3
1.6.	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud	4
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
3.1.	Üldandmed	5
3.2.	Olemasolev haljastus	6
3.3.	Olemasolev maakasutus	6
4.	DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	6
4.1.	Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+	6
4.2.	Vastavus Keila valla üldplaneeringule	6
4.3.	Kruntide moodustamine	6
4.4.	Liiklus- ja parkimiskorraldus	11
4.5.	Keskkonnakaitselised tingimused	11
4.6.	Keskkonnamüra	12
4.7.	Radooniohust tulenevad nõuded	13
4.8.	Haljastuslahendus	13
4.9.	Vertikaalplaneerimine	14
4.10.	Jäätmekäitlus	14
4.11.	Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid	15
4.12.	Tuleohutusabinõud	15
5.	TEHNOVÕRGUD	15
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	15
5.2.	Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine	16
5.3.	Elektrivarustus	16
5.4.	Sidevarustus	16
5.5.	Välisvalgustus	16
5.6.	Küte	17
6.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED	17
7.	PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	17
8.	JOONISED	18
9.	LISAD	19
10.	MENETLUS	20
11.	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDLOETELU	21

1. ÜLDANDMED

1.1. Planeeringu objekt ja asukoht:

Lääne-Harju vald
Laoküla
Allika ja Kase katastriüksuste
detailplaneering

1.2. Tellija:

OÜ Urban Management
Reg.kood 11114853
Väike-Ringtee 11, Rohuneeme küla
Viimsi vald
Tel 5236646

1.3. Töövõtja:

Viimsi Haldus OÜ
Reg-kood 10618178, reg-nr EEP000176
74001 Haabneeme alevik
Randvere tee 17
Planeerija: Viire Ernesaks
Diplomeeritud arhitekt tase 7 (E003168)
viire.ernesaks@viimsihaldus.ee
Telefon: 5650 2487

1.4. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harju maakonnaplaneering 2030+
- Keila valla üldplaneering
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 23.12.2025.a korraldus nr 677 detailplaneeringu algatamise kohta
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 23.12.2025.a korraldus nr 677 lisa „Lähtekohad detailplaneeringu koostamiseks“

1.5. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Ehitusseadustik
- Jäätmeseadus
- Looduskaitseadus
- Rahvatervise seadus
- Tuleohutuse seadus
- Turvaseadus
- Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

- Keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müratasemete mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Keskkonnaministri 03.06.2022. a määrus nr 28 „Olmejäätmete liigiti kogumise ja sortimise nõuded ja kord ning sorditud jäätmete liigitamise alused“
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine
- Keskkonnaministri 31.07.2019. a määrus nr 31 „Kanaliseerimis-ehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“

1.6. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Maa-ala plaan tehovõrkudega (OÜ Amaate AKM, töö nr T-03-26 13.01.2026.a)

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on Allika ja Kase katastriüksuse jagamine üksikelamu kruntideks (minimaalse suurusega 3000m²), ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

Planeeritava ala suurus on 5,2 hektarit. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.



Planeeritav ala - kuvatõmmis Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Üldandmed

Planeeritavad Allika ja Kase katastriüksused asuvad Laokülas Jaama tee (teeregistri nr 2953770) ja Paldiski raudtee ristumiskoha vahetus läheduses. Planeeringuala piirneb läänes Jaama tee (katastritunnus 29501:001:0464) ja põhjas Keila-Paldiski 9,9-16,4 km // Tugedi (katastritunnus 29501:009:0138) transpordimaa, idas Pölde (katastritunnus 29501:009:0116), lõunas Viristaja (katastritunnus 43101:001:0307) ja Jaamametsa (katastritunnus 43101:001:0306) maatulundusmaa katastriüksustega. Jaamametsa katastriüksusel on 2024.a kehtestatud detailplaneering, millega jagati ala kuueks elumumaa krundiks ning anti ehitusõigus üksikelamute püstitamiseks.

Keila valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustusega ja osaliselt rohevõrgustiku tugialaga. Rohevõrgustiku osale ehitusõigust ei kavandata. Ehitisregistri andmetel on Allika katastriüksusel üks ühekordne elamu ehitisealuse pindalaga 135 m² ja lisaks registrisse kandmata hooned. Kase katastriüksusel asub ehitisregistri andmetel ühekordne elamu ehitisealuse pindalaga 83 m². Maa- ja Ruumiameti piirangutega põhikaardi andmetel ulatuvad planeeringualale elektriõhuliini alla 1 kv elektriõhuliini ja raudtee kaitsevööndid.

Piirkonna ajaloolise skemaatilise kaardi 10T (1931–1944) põhjal on planeeringualal tegemist olnud ajalooliste talukohtade maadega. Hilisemal ajal on planeeritaval alal paiknenud nõukogude sõjaväeosa, alles on kasarmu (vt foto) ja kõrvalhoonete varemed.



Foto: Keskkonnaportaal

3.2. Olemasolev haljastus

Jaama tee poolses osas on kõrghaljastus tihedam, ülekaalus on okaspuud (männid, kuused), ülejäänud planeeritaval alal on kõrghaljastust vähem, peamiselt on tegu kaskedega. Rohevööndi osas kõrghaljastus suures osas puudub.

Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse andmetel kaitstavaid loodusobjekte ning vääriselupaiku planeeritaval alal ei esine.

3.3. Olemasolev maakasutus

Allika (29501:009:0458), suurus on 44406 m², maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa;

Kase (29501:009:0219), suurus on 7388 m², maakasutuse sihtotstarve 100% maatulundusmaa.

4. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

4.1. Vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt asub planeeritav ala perspektiivse või rekonstrueeritava sh oluliselt muudetava põhimõttelise maanteekoridori alal.

Maakonnaplaneering ei sea otseseid maakasutuspiiranguid põhimõtteliste trassikoridoride aladel. Maakonnaplaneering määrab põhimõttelise uute teekoridoride vajaduse. Maakonnaplaneeringu joonisel kajastub põhimõtteliste teekoridoride kulgemine, mis näitavad indikatiivselt perspektiivsete trasside asukohti ning vajadust tulevikus maakonnaplaneeringuga näidatud perspektiivsele ühendusele taristuobjekt kavandada. Maanteekoridoride täpsemad asukohad selguvad edasise planeerimise käigus (vastavalt kas teemaplaneeringus, üldplaneeringus, kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus või riigi eriplaneeringus).

Koostamisel olevas Lääne-Harju valla üldplaneeringus on perspektiivse maantee koridor märgitud planeeritavast alast ca 300 m Paldiski linna poole. Perspektiivne maanteekoridor seega käesoleva detailplaneeringuga lahenduses ei kajastu.

Allika ja Kase detailplaneeringus on aga arvestatud raudtee kaitsevööndi laiendamisega, sest perspektiivis rajatakse olemasoleva raudteetrassi kõrvale teine rööbastee (alus: AS Eesti Raudtee, tingimuste andmine detailplaneeringu koostamiseks). Detailplaneeringu joonisele on kantud raudtee kaitsevööndi piir ning selle perspektiivne laiendus.

4.2. Vastavus Keila valla üldplaneeringule

Keila valla üldplaneeringu kohaselt asub detailplaneeringu ala hajaasustuses maatulundusmaal. Uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse, see tähendab uutel tiheasustusaladel, on ehituskrundi minimaalseks suuruseks 3000 m². Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

4.3. Kruntide moodustamine

Planeeritav ala koosneb kahest katastriüksusest (Allika kü ja Kase kü), millest detailplaneeringuga moodustatakse 13 üksikelamumaa krunti ning 1 tee ja tänavamaa krunt. Elamukruntide suurused on vahemikus 3000 m² kuni 7605 m².

Pos nr	Krundi planeeritud kasutamise sihtotstarve	Krundi planeeritud suurus (m²)	Moodustatakse katastriüksusest (katastritunnus)	Liidetavate-lahutatavate osade suurus (m²)	Osade senine katastriüksuse sihtotstarve
1	EP 100	3410	Kase (29501:009:0219) Allika (29501:009:0458)	- 3362 - 48	Maatulundusmaa 100%
2	EP 100	3228	Allika (29501:009:0458)	- 3228	Maatulundusmaa 100%
3	EP 100	3100	Allika (29501:009:0458)	- 3100	Maatulundusmaa 100%
4	EP 100	4141	Kase (29501:009:0219) Allika (29501:009:0458)	- 3738 - 403	Maatulundusmaa 100%
5	EP 100	3148	Allika (29501:009:0458)	- 3148	Maatulundusmaa 100%
6	EP 100	3296	Allika (29501:009:0458)	- 3296	Maatulundusmaa 100%
7	EP 100	3126	Kase (29501:009:0219) Allika (29501:009:0458)	- 288 - 2838	Maatulundusmaa 100%
8	EP 100	3000	Allika (29501:009:0458)	- 3000	Maatulundusmaa 100%
9	EP 100	3537	Allika (29501:009:0458)	- 3537	Maatulundusmaa 100%
10	EP 100	3206	Allika (29501:009:0458)	- 3206	Maatulundusmaa 100%
11	EP 100	3000	Allika (29501:009:0458)	- 3000	Maatulundusmaa 100%
12	EP 100	4162	Allika (29501:009:0458)	- 4162	Maatulundusmaa 100%
13	EP 100	7605	Allika (29501:009:0458)	- 7605	Maatulundusmaa 100%
14	LT 100	3835	Allika (29501:009:0458)	- 3835	Maatulundusmaa 100%

Kõigile üksikelumumaa kruntidele võib püstitada 1 üksikelamu ja 2 abihoonet. Abihoonete hulka on arvatud ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga hooned.

Üksikelumuid ja abihooneid võib püstitada detailplaneeringu joonisel näidatud hoonestusalasse. Hoonestusalast ja puurkaevu hooldusala ulatusest väljapoole võib püstitada kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitisi (hooneid ja rajatisi). Ehitiste paigutamisel lähemale kui 4 meetrit naaberkrundi piirist, tuleb järgida tuleohutusnõudeid ning ehitise asukoht kooskõlastada naaberkrundi omanikuga.

Kõikide hoonete ehitamisel tuleb arvestada, et ühel krundil asuvad hooned (põhihoone ja abihoone) peavad omavahel kokku sobituma, samuti peab omavahel harmoneeruma ühel krundil olevate hoonete värvigamma. Soovitav on eelistada valget, musta, pastelseid toone või looduslikke puidu toone. Hoonete valgustamiseks ei ole lubatud kasutada neoontoonides valgust või vahelduvate värvidega või vilkuvat valgustust.

Hoonete välisviimistlus on vaba. Lubatav katusekalle 0-50°. Katuseharja suund peahoonele risti või paralleelselt krundi pikema küljega.

Soovi korral võib ehitada ka maa-aluse korruse.

Krundid võib ümbritseda 1,5 m kõrguse piirdeaiaga. Piirde paigaldamine ei ole kohustuslik va raudtee poolisel kruntide piiril terves ulatuses. Liiklusohutuse tagamiseks tuleb rajada raudteemaa ja planeeringu ala piirile katkematu piire kogu raudteemaa ulatuses, et nii sõidukite, kui jalakäijate pääs raudteemaale, selleks mitte ettenähtud kohtades, oleks takistatud. Piirde võib paigaldada krundipiirile või piirist sissepoole. Piirdeaia elemendid ja konstruktsioonid ei tohi ulatuda üle raudteemaa kinnistu piiri raudteemaale.

Piirdeaiad peavad kokku sobima samal krundil asuva elamu arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga.

Pos nr 1

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	3410 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1
Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m
Kavandatud parkimiskohtade arv:	3 sõiduauto

Pos nr 2

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	3228 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1
Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m
Kavandatud parkimiskohtade arv:	3 sõiduauto

Pos nr 3

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	3100 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1

Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3 sõiduautot
Pos nr 4	
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	4141 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1
Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3 sõiduautot
Pos nr 5	
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	3148 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1
Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3 sõiduautot
Pos nr 6	
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	3296 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1
Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3 sõiduautot
Pos nr 7	
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	3126 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1
Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3 sõiduautot
Pos nr 8	
Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	3000 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1
Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m

Kavandatav parkimiskohtade arv: 3 sõiduautot

Pos nr 9

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	3537 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1
Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3 sõiduautot

Pos nr 10

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	3206 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1
Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3 sõiduautot

Pos nr 11

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	3000 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1
Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3 sõiduautot

Pos nr 12

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	4162 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1
Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m
Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3 sõiduautot

Pos nr 13

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Üksikelamu maa
Krundi suurus:	7605 m ²
Suurim ehitisealune pind:	400 m ²
Hoonete arv krundil:	3 (1 üksikelamu ja 2 abihoonet)
Üksikelamu maksimaalne lubatav korruselisus	2/-1
Üksikelamu lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 9,0 m

Abihoonete lubatud suurim kõrgus:	maapinnast 7 m
Kavandatav parkimiskohtade arv:	3 sõiduauto

Pos nr 14

Krundi kasutamise sihtotstarve:	Tee ja tänava maa
Krundi planeeritud suurus:	3835 m ²

Krundile on planeeritud avaliku kasutusega juurdepääsutee kruntidele pos.2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 ja Põlde katastriüksusele.

Teemaa krunt võõrandatakse peale taristu välja ehitamist tasuta Lääne-Harju vallale.

Planeeritava ala maakasutuse määramisel on aluseks krundi kasutamise sihtotstarbe leppemärgid. Vastavalt leppemärkidele on detailplaneeringus krundi kasutamise sihtotstarbed järgmised:

EP – üksikelamu maa

LT – tee ja tänava maa

4.4. Liiklus- ja parkimiskorraldus

Päas planeeringualale on Jaama teelt algavalt juurdepääsu teelt. Tee on planeeritud kaheharulisena. Läbi planeeritava ala Põlde katastriüksusele suunduv haru on olemasoleva kruuskattega tee asukohas. Põlde kinnistu piirile on ettenähtud ümberpööramisala, nt muruplats killustikalusel. Teine haru on ette nähtud juurdepääsuks viiele elamukrundile ning lõppeb ümberpööramisplatsiga.

Juurdepääsutee teemaa-ala laiuseks on 8,5 meetrit. Sõidutee asfaltkatte või graniitkillustikkatte laiuseks on planeeritud 4,5 meetrit (sellele lisanduvad 0,25m laiused teepeenrad). Eraldi kergliiklusteed planeeritud ei ole. Juurdepääsutee tuleb rajada enne hoonete ehitamist.

Krundile juurdepääsu täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojektiga.

Parkimine (min. 3 parkimiskohta elamukrundi kohta) on ette nähtud üksikelamu kruntidel, teemaal parkimine ei ole lubatud.

4.5. Keskkonnakaitselised tingimused

Planeeritava ala hoonestamisega kaasnevad mõjud on väikesed ja valdavalt ehitusaegsed ning jäävad planeeringuala ja selle lähinaabrite ulatusse ega kahjusta inimeste tervist, vara ning ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ega ületa eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust.

Planeeritud maa-ala keskkonnakaitselised abinõud on järgmised:

- jäätmete kogumine kontaineritesse, hoiustamine omal krundil ja regulaarne äravedu, taaskasutuse propageerimine;
- olemasoleva kõrghaljastuse osaline säilitamine ning uue rajamine;
- juurdepääsuteede rajamine tolmuva kattega;
- võimalikult suures mahus ehitustsoonis asuva rajamistöodeks sobiva pinnase ärakasutamine ala vertikaalplaneerimisel;
- Raietööde kavandamisel arvestada lindude pesitsusrahu perioodiga (15. aprillist kuni 15. juulini ning raied sellel ajal mitte teostada).

4.6. Keskkonnamüra

Planeeringuala kavandatav maakasutus kuulub II mürakategooria alade hulka. Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt on II kategooria aladel liiklusrüüru sihtväärtus päevasel ajal 55 dB ja öisel ajal 50 dB ning piirväärtus vastavalt 60 dB ja 55 dB.

Planeeringuala asub hajaasustuses ning eemal suure liiklusega maanteedest. Planeeringuala oluliseks liiklusrüüru allikaks on põhja pool paiknev Keila–Paldiski raudtee. Raudtee kaitsevöönd ulatub planeeritavatele kruntidele pos 1, 4, 7 ja 10. AS Eesti Raudtee tehniliste tingimuste kohaselt on pikemas perspektiivis kavandatud olemasoleva raudtee kõrvale teine rööpapaar, mis Lääne-Harju valla territooriumil on planeeritud olemasolevast raudteest lõuna poole. Planeeringulahenduse koostamisel on perspektiivse rööbastee rajamise võimalusega arvestatud. Planeeritavad hoonestusalad jäävad olemasoleva rööbastee teljest ligikaudu 35 m ning perspektiivse rööbastee teljest ligikaudu 30 m kaugusele ehk väljapoole raudtee kaitsevööndit.

Lääne-Harju valla üldplaneeringu koostamise raames valminud rohevõrgustiku analüüsi ja mürahinnangu kohaselt põhjustavad raudteeliiklusega seotud suuremat mürahäiringut eelkõige pikad kaubarongid, eriti öisel ajal. Uuringu koostamisel kasutatud andmete kohaselt oli Klooga–Paldiski raudteel kaubarongide liikluskoormus ligikaudu 2,2 rongi ööpäevas ning kaubarongid liikusid valdavalt öisel ajal.

Lääne-Harju valla üldplaneeringu mürauuringu liiklus- ja raudteemüra kaartide kohaselt ulatub II mürakategooria päevase liiklusrüüru sihtväärtust 55 dB ja öise liiklusrüüru sihtväärtust 50 dB ületav ala osaliselt planeeritavatele kruntidele pos 1, 4, 7 ja 10.

Päevase 55 dB mürataseme piir ulatub planeeringuala raudteepoolsest piirist ligikaudu 42 m ning öise 50 dB mürataseme piir ligikaudu 30 m kaugusele. Põhijoonisele on kantud ala, kus liiklusrüüru sihtväärtus on ületatud ning kus hoonestamisel tuleb arvestada müra leevendavate meetmete rakendamise vajadusega.

Raudteepoolsetele kruntidele kavandatavad üksikelamud on soovitatav paigutada selliselt, et hooned ise moodustaksid raudtee ja elamute õuealade vahele müra levikut vähendava tõkke. Puhke- ja mängualad, terrassid ning muud pikemaajaliseks väljas viibimiseks mõeldud alad on soovitatav paigutada hoonete raudteest eemale jäävale küljele. Magamistoad ja muud vaikust nõudvad ruumid on soovitatav kavandada võimalusel raudteest eemale jäävale fassaadile.

Raudteepoolsete välisseinte ja avatäidete heliisolatsioon tuleb valida selliselt, et hoonete siseruumides oleks tagatud nõuetekohane müratase. Ventilatsioon tuleb lahendada viisil, mis võimaldab tagada nõuetekohase sisekliima ka suletud akendega; värske õhu sissevõtt on soovitatav võimalusel kavandada hoone raudteest eemale jäävale küljele.

Raudtee äärde on soovitatav rajada puudest ja põõsastest mitmerindeline haljastusvöönd (eelistada tuleb okaspuid). Lehtpuude planeerimine raudtee kaitsevööndisse ei ole soovitatav, kuna puulehed võivad tekitada häireid raudteeliikluses.

Haljastust ei käsitleta iseseisva müra vähendamise meetmena, kuid see aitab vähendada raudtee visuaalset mõju ja müra tajutavust ning parandab elukeskkonna kvaliteeti. Müra alusuuringu kohaselt ei ole tavapärase kõrgaljastuse mürataset vähendav mõju üldjuhul piisavalt suur, et seda saaks müra normtasemete tagamisel arvestada.

Detailplaneeringu realiseerimisel tuleb hoonete projekteerimisel arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sealhulgas võimaliku müra ja vibratsiooniga. Ehitusprojekti koostamisel tuleb täpsustada hoonete välispiirete ja avatäidete vajalik heliisolatsioon ning vajadusel

koostada täiendav müra- ja vibratsioonihinnang ja määrata selle alusel täiendavad leevendusmeetmed. AS Eesti Raudtee tehniliste tingimuste kohaselt ei võta AS Eesti Raudtee leevendavate meetmete rakendamata jätmise korral endale kohustusi raudteest tuleneva müra ja vibratsiooni leevendamiseks.

Ehitusperioodil tuleb rakendada meetmeid ehitismüra vähendamiseks ning vältida põhjendamatu müratekitamist öhtusel ja öisel ajal. Ehitus- ja kasutusaegne tegevus peab vastama kehtivatele keskkonnamüra nõuetele.

4.7. Radooniohust tulenevad nõuded

Radoon on värvitu ja lõhnatu looduslik radioaktiivne õhust raskem gaas. Radoon imbub ruumidesse majaalusest pinnasest ning tulenevalt sellest esineb radooni peamiselt keldrites ja esimestel korrustel. Radoonisisaldus siseõhus kõigub väga suurtes piirides. Mida tihedam on hoone vundament, seda vähem pääseb radooni hoonesse. Lisaks mõjutab radoonitaset siseõhus ilmastik, õhurõhud, tuulesuunad, maapinna niiskuspotsent, maapinna külmumine, hoone ventilatsioon ja selle kasutamine ning akende ja uste avamine, küttekolded jne.

Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeritav ala kõrge ($50\text{--}150\text{ kBq/m}^3$) ja normaalse ($30\text{--}50\text{ kBq/m}^3$) radoonisisaldusega pinnasega ala piiril, mistõttu on soovitatav hoonete ehitamisel kasutada radoonikaitse meetmeid, juhindudes Eesti standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ ajakohasest versioonist ning vajadusel teha pinnaseõhu radoonitaseme mõõtmised, et tagada hoone ruumiõhu radoonisisalduse vastavus ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ nõuetele.

4.8. Haljastuslahendus

Planeeringuala hoonestusalad on määratud sellise ulatusega, mis võimaldab ehitusprojektide koostamisel valida hoonete täpse asukoha olemasolevat kõrghaljastust ja väärtuslikku puittaimestikku arvestades. Hoonete, teede, tehnovõrkude ja muude rajatiste täpne paiknemine määratakse projekteerimise käigus eesmärgiga säilitada olemasolevat kõrghaljastust maksimaalses võimalikus ulatuses ning hoida ala looduslähedast ilmet.

Enne ehitusprojekti koostamist tuleb koostada dendroloogiline inventuur, mille käigus hinnatakse planeeritava ehitustegevuse mõjualas kasvavate puude ja puistute väärtust, seisundit ning säilitamisvõimalusi. Inventuuri tulemuste alusel määratakse säilitatavad puud, ehitusaegsed kaitsemeetmed ning vajadusel likvideeritava haljastuse kompenseerimise põhimõtted.

Projekteerimisel tuleb eelistada lahendusi, mis võimaldavad säilitada väärtuslikku kõrghaljastust ning minimeerida raadamise vajadust. Planeeringulahenduse elluviimisel tuleb arvestada Keila valla üldplaneeringus sätestatud põhimõttega säilitada metsamaad ja puittaimestikku maksimaalses ulatuses ning tagada rohevõrgustiku toimimine.

Raudtee äärde soovitatakse rajada võimalikult lai puudest ja põõsastest mitmerindeline haljastuse vöönd (tihendada olemasolevad kõrghaljastusega ala okaspuudega ja rajada uut kõrg- ning madalhaljastust). Kuigi haljastus üksi ei anna suurt mürasummutust, vähendab see müra tajutavust ja parandab elukeskkonna kvaliteeti.

Kõrghaljastuse kavandamisel raudteemaaga piirnevale alale tuleb aga arvestada ka raudteeliikluse ohutuse tagamiseks vajaliku nähtavusega ning jälgida, et täiskasvanud puude

võrad ja juured ei ulatuks raudteemaale. Raudteemaa kontaktsoonis eelistada väiksemakasvulisi ja püramiidja võraga liike.

Ehitus- ja kaevetööde tegemisel tuleb tagada säilitatavate puude kaitse kogu ehitusperioodi vältel. Puude kahjustamine ehitusmasinate, pinnase tihendamise, materjalide ladustamise või juurestiku vigastamise kaudu ei ole lubatud.

4.9. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala täpne vertikaalplaneerimise lahendus antakse järgnevates projektstaadiumites, arvestades naaberkinnistute maapinna kõrgustega, projekteeritavate hoonete või hooneosade täpse paiknemisega, katendite liikide ja mahtudega ning kruntidele projekteeritud trasside konkreetsete asukohtade ja kõrgustega.

Vertikaalplaneerimisel ja haljastuse taastamisel juhinduda printsiipest, et säilitatavate puude juurestiku kaitsealal on maapinna kõrguse muutmine keelatud.

Planeeringuala hoonetelt, teedelt ning platsidelt sademevett raudteemaale juhtida ei ole lubatud.

4.10. Jäätmekäitlus

Jäätmehoolduse korraldamisel lähtutakse jäätmeseadusest, kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjast ning Saue valla ja Lääne-Harju valla ühise jäätmekava 2021–2026 eesmärkidest.

Planeeringuala jäätmekäitlus lahendatakse korraldatud jäätmeveo süsteemi kaudu. Kõik kinnistud liidetakse korraldatud jäätmeveoga ning jäätmete kogumine toimub tekkekohal liigiti. Jäätmehoolduse korraldamisel lähtutakse põhimõttest, et jäätmete liigiti kogumine ja üleandmine peab olema elanikele võimalikult mugav, et soodustada jäätmete sortimist, ringlussevõttu ja taaskasutamist.

Iga elamukrundi juurde nähakse ette võimalus liigiti kogutavate jäätmete kogumiseks. Kogutakse vähemalt segaolmejäätmeid, biojäätmeid, pakendijäätmeid ning paberit ja kartongi vastavalt kehtivatele õigusaktidele ja jäätmehoolduseeskirjale. Ohtlikud jäätmed, elektri- ja elektroonikaseadmete jäätmed, suurjäätmed ning muud erikäitlust vajavad jäätmed antakse üle vastavatesse kogumispunktidest või jäätmejaamadesse.

Haljastuse rajamisel ja hooldamisel tekkivate aia- ja haljastusjäätmete käitlemisel eelistatakse kohapealset kompostimist või jäätmete üleandmist vastavat käitlusõigust omavale ettevõttele. Eesmärgiks on vähendada biojäätmete sattumist segaolmejäätmete hulka ning suurendada nende taaskasutamist.

Ehitus- ja lammutustööde käigus tekkivad jäätmed tuleb koguda liigiti ning suunata võimalikult suures ulatuses taaskasutusse või ringlussevõttu. Ehitusaegne jäätmekäitlus peab vastama kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirja ning jäätmeseaduse nõuetele.

Planeeringulahendus toetab jäätmekavas seatud eesmarke vähendada jäätmeteket, suurendada jäätmete liigiti kogumist ja ringlussevõttu ning tagada puhas, tervislik ja keskkonnasäästlik elukeskkond. Jäätmehoolduse korraldamisel tuleb vältida jäätmete põletamist, ladustamist väljaspool selleks ettenähtud kohti ning muud keskkonnahäiringut põhjustavat tegevust. Jäätmekäitlus ei tohi põhjustada negatiivset mõju pinnasele, põhjaveele, välisõhule ega naaberkinnistutele.

4.11. Kehtivad piirangud ja kaitsevööndid

Detailplaneeringu alale planeeritavate avalikult kasutatavate tehnorajatiste osas on kohustus seada isiklik kasutusõigus või servituut tehnovõrkude omanike kasuks.

4.12. Tuleohutusabinõud

Detailplaneering vastab siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tuleohutusabinõud on järgmised:

- Juurdesõiduteed ja juurdepääsud hoonetele-rajatistele peavad olema vabad ja aastaringsest kasutuskõlblikus seisukorras. Tee sulgemisel remondiks või muul põhjusel, kui see takistab tuletõrje- või päästetehnika läbisõitu, tuleb rajada koheselt uus läbipääs suletavasse lõiku.
- Hoonete vahelisse tuleohutuskujasse on keelatud ladustada põlevmaterjale ja põlevpakendis seadmeid.
- Hoonete ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Päästeameti Põhja päästekeskusega.
- Projekteerimisel tuleb lähtuda standardist EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.
- Planeeritavad hooned (üksikelamud koos abihoonega) on I kasutusviisiga.
- Planeeritavate hoonete tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3 tunni jooksul (108 m³).
- Piirkonna tuletõrje veevarustus lahendatakse planeeritavate tuletõrjeveemahutitega. (108 m³).

5. TEHNOVÕRGUD

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Hajaasustuses on asustustihedus kavandatud sellisena, et ei teki vajadust uue reoveekogumisala moodustamiseks.

Vastavalt Lääne-Harju Vallavalitsuse 23.12.2025 korralduse nr 677 lisa Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks p. 5.6.4 on veevarustus lahendatud puurkaevudega ja kanalisatsioon on lahendatud lokaalselt kogumismahutitega.

Planeeritud elamukvartal on ette nähtud aastaringseks elamiseks. Iga elamukrundi veevajadus on ca 0,8 m³ ööpäevas ning reovee hulk 0,8 m³.

Planeeringuala veevarustus on lahendatud krundipõhiste puurkaevude baasil. Igale elumumaa krundile on kavandatud üks puurkaev, millest tagatakse majandus- ja joogiveega varustamine. Puurkaevude täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus, arvestades kehtivatest õigusaktidest tulenevaid kujasid ja kitsendusi. Puurkaevu ümber tuleb tagada vähemalt 10 m raadiusega hooldusala.

Planeeringualal puudub perspektiivne ühiskanalisatsioon ning reovee käitlemine on kavandatud krundipõhiselt. Igale elumumaa krundile nähakse ette lekkekindel kogumismahuti mahuga vähemalt 10 m³. Kogumismahutid paigutatakse selliselt, et oleks tagatud aastaringne juurdepääs nende tühjendamiseks ning täidetud kõik õigusaktidest tulenevad kujud puurkaevude ja hoonete suhtes.

Kogumismahutitesse kogutud reovesi tuleb vedada nõuetekohaseks käitlemiseks vastavat tegevusluba omavale ettevõtjale. Puurkaevude ja kogumismahutite täpsed asukohad määratakse ehitusprojekti koostamise käigus, arvestades olemasolevat kõrghaljastust, maastiku eripära ning kehtivaid tervise- ja keskkonnakaitsenõudeid.

Planeeringulahendus tagab kinnistute iseseisva veevarustuse ja reoveekäitluse ning ei tekita vajadust ühiskanaliseerimise või ühisveevärgi rajamiseks planeeringuala teenindamiseks.

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustub järgmistes projekteerimise staadiumites. Variandiks võib olla ka ühise puurkaev ning vee taaskasutamist võimaldava reovee puhastussüsteemi rajamine.

5.2. Sade- ja pinnasevete ärajuhtimine

Sademeveed immutatakse omal krundil pinnasesse. Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

Alternatiivse lahendusena võib rajada sademeveekraavid (kruntidele on määratud servituudi vajadused) ning hajutada sademevesi krundi pos 13 kaguosas või suunata sademevesi sealt edasi Põlde kinnistul olevasse peakraavi (vt lisad).

5.3. Elektrivarustus

Detailplaneeringu elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele 509283.

Detailplaneeringu alale on ette nähtud vastavalt tehnilistele tingimustele uus komplektalajaam. Alajaama asukoht on planeeritud Jaama tee äärde teemaa-ala krundile pos.14, selle teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaamade toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga Laoküla:(Harju-Risti) alajaamast.

Planeeritud alajaamast on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliinid kuni kruntideni. Jaotus- ja liitumiskilbid on ettenähtud teemaa-alale. Detailplaneeringus ette nähtud elektrivõrgu ehitus toimub arendaja kulul. Ühendusliinid liitumiskilpidest kuni elamute peakilpideni paigaldavad tarbijad.

Olemasolev elektriõhuliin Põlde kinnistul asuva elamute toiteks likvideeritakse planeeritav ala ulatuses alates Jaama tee servas paiknevast õhuliinimastist kuni esimese õhuliinimastini Põlde kinnistul. Elamute toiteks paigaldatakse maakaabelliin juurdepääsutee koridori.

Kehtestatud detailplaneeringu alusel tuleb esitada täpsustatud avaldus edasise projekteerimise läbiviimiseks.

5.4. Sidevarustus

Planeeringuala sidevarustus on kavandatud lahendada piirkonnas tegutsevate elektroonilise side teenuse osutajate mobiilsidevõrkude baasil. Detailplaneeringuga uusi sidekaableid ega sideehitisi ei kavandata. Planeeringuala asukoht võimaldab kasutada mobiilse andmeside lahendusi (4G/5G), mis tagavad kaasaegsete side- ja internetiteenuste kasutamise võimaluse. Vajaduse korral täpsustatakse sideühenduse tehniline lahendus ehitusprojekti koostamise käigus koostöös sideoperaatoriga.

5.5. Välisvalgustus

Planeeritavatele teedele välisvalgustust ette ei nähta.

5.6. Küte

Säilitatava kõrghaljastuse alale ei ole lubatud kavandada horisontaalset maaküttekontuuri. Muus osas küttesüsteemi valikule piiranguid ei seata.

6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste osas on lähtutud Eesti standardi EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitustest ja nõuetest.

Kuritegevuse riskide vähendamiseks ette nähtud abinõud:

- Heakorrastada planeeritav ala;
- Selgelt eristada juurdepääs;
- Lisaks juurdepääsutee valgustamisele valgustada ka hooviala liikumisanduritega varustatud valgustitega;
- Valvetehnika paigaldamine nii õuealale kui ka hoonetesse;
- Uste lukustamine;
- Välisustena kasutada soovitavalt turvauksi;
- Vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud jne).

7. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt, saavutamaks detailplaneeringus kavandatud tulemus, on vajalik teostada järgmised tegevused:

- Peale detailplaneeringu kehtestamist moodustatakse detailplaneeringu alusel uued katastriüksused
- Seatakse servituudid ja isiklikud kasutusõigused
- Projekteeritakse ja ehitatakse välja taristu
- Raudteemaale ja/või raudtee kaitsevööndisse rajatiste kavandamisel, tuleb detailplaneeringu realiseerimise korral ehitusprojektide koostamise etapis taotleda aktsiaseltsilt Eesti Raudtee tehnilised tingimused koos eskiislahendusega e-posti aadressil infra@evr.ee
- Koostatakse ehitusprojektid hoonetele
Hoonete projekteerimisel (vundamendid, seinad, aknad jms) tuleb arvestada raudteeveeremist tulenevate mõjudega, sh võimaliku vibratsiooni ning müraga. Vajadusel näha ette hoonete projekteerimisel leevendavate meetmete rakendamine.
- Taotletakse ehitusload
- Teostatakse ehitustööd
- Väljastatakse kasutusload

8. JOONISED

8.1	Kontaktvööndi plaan	AP-1
8.2	Väljavõtte üldplaneeringust	AP-2
8.3	Tugiplaan M 1:1000	AP-3
8.4	Detailplaneeringu põhijoonis M 1:1000	AP-4
8.5	Illustratsioon	

9. LISAD

9.1 Sademevee lahendus Põlde kinnistul

10. MENETLUS

11. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOONDLOETELU

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse tekst või lühikirjeldus. Viited lisatud kirjadele	Kooskõlastuse originaal asukoht
1	Elektrilevi OÜ	21.07.2026	Projekti kooskõlastus nr 2982455758 Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Maie Erik /allkirjastatud digitaalselt/	Vt eraldi kiri
2	Päästeamet			
3	AS Eesti Raudtee	10.09.2026 21-2/1196-4	Oleme tutvunud esitatud materjalidega ning kooskõlastame detailplaneeringu lahenduse alljärgnevate tingimustega: 1. Arvestada AS Eesti Raudtee 28.03.2025 allkirjastatud kirjas nr 21-1/1196-1 (lisa) esitatud tingimustega. 2. Seletuskirjas punktis 4.6 Keskkonnamüra on märgitud, et <i>...Raudtee äärde on soovitatav rajada võimalikult lai puudest ja põõsastest mitmerindeline haljastuse vöönd</i> . Lisada seletuskirja täiendavalt, et lehtpuude planeerimine raudtee kaitsevööndisse ei ole soovitatav, kuna puulehed võivad tekitada häireid raudteeliikluses. (allkirjastatud digitaalselt) Imre Reipõld Ehitusteenistuse juht	Vt eraldi kiri

Ärakiri õige
Viire Ernesaks