

# Järvemõisa tee detailplaneering

**Planeerija/Projektijuht**

Liina Ollema  
liina@plannum.ee

**Koordinaator**

Jaanus Aavik  
jaanus@plannum.ee

**Planeeringu koostamise korraldaja**

Lääne-Harju Vallavalitsus  
Rae 38, 76806, Paldiski linn, Harju  
maakond



# SISUKORD

<b>A – MENETLUSDOKUMENDID</b> .....	<b>5</b>
<b>B – SELETUSKIRI</b> .....	<b>7</b>
<b>1. SISSEJUHATUS</b> .....	<b>7</b>
<b>2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD</b> .....	<b>7</b>
2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud .....	7
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs .....	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	9
2.3.1. Kehtiv Keila valla üldplaneering .....	9
2.3.2. Kehtiv Klooga mõisa detailplaneering .....	9
2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid .....	10
2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele .....	10
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK</b> .....	<b>10</b>
3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus.....	10
3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele.....	12
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	12
3.3.1. Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	12
3.3.2. Veevarustus ja kanalisatsioon .....	12
3.3.3. Sidevarustus.....	13
3.3.4. Küte.....	13
3.3.5. Tehnovõrkude ehitusprojekti nõuded .....	14
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....	14
3.5. Haljastus ja heakord .....	15
3.5.1. Haljastus.....	15
3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord .....	15
3.5.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	15
3.5.4. Servituudi seadmise vajadus .....	16
3.5.5. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	17
3.5.6. Planeeringu elluviimise kokkulepped ja elluviimise kava .....	17
<b>C – LISAD</b> .....	<b>19</b>
<b>D – JOONISED</b> .....	<b>21</b>
<b>E – KOOSKÕLASTUSED</b> .....	<b>23</b>

## A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Lodensee Residentsid OÜ avaldus detailplaneeringu algatamiseks, registreeritud 12.03.2026 nr 6-2/479.
2. Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus 24.03.2026 nr 148 „Detailplaneeringu algatamine“.

## B – SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Planeeritav ala paikneb Klooga alevikus Järvemõisa tee 5 (katastritunnus 29501:010:0588), Järvemõisa tee 6 (katastritunnus 29501:010:0589), Järvemõisa tee 7 (katastritunnus 29501:010:0591), Järvemõisa tee 8 (katastritunnus 29501:010:0592), Järvemõisa tee 9 (katastritunnus 29501:010:0593), Järvemõisa tee 10 (katastritunnus 29501:010:0594), Järvemõisa tee 11 (katastritunnus 29501:010:0595), Järvemõisa tee 12 (katastritunnus 29501:010:0596), Järvemõisa tee 14 (katastritunnus 29501:010:0597), Järvemõisa tee 16 (katastritunnus 29501:010:0598), Järvemõisa tee 20 (katastritunnus 29501:010:0599), Järvemõisa tee 22 (katastritunnus 29501:010:0601), Järvemõisa tee L1 (katastritunnus 29501:010:0602) ja Rannapark (katastritunnus 29501:010:0623) katastriüksustel ja lähialal. Planeeritava ala suurus on ~10 ha.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on osaliselt muuta kehtivat Klooga mõisa detailplaneeringut ja anda ehitusõigus kaksikelamute rajamiseks.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule asub planeeritav ala tiheasustusalal ning väikeelamumaa juhtotstarbega alal. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

## 2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

### 2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”.
- Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega 13.10.2005 nr 259/1005);
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 29.05.2018 nr 11)
- Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 12.03.2026 nr 6-2/479);
- Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus 24.03.2026 nr 148 „Detailplaneeringu algatamine”

Eesti standardid:

- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;

Projektid:

- ViaVelo Inseneribüroo OÜ, „Klooga mõisa”, töö nr 7325, teede projekteerimise vastutav isik: Roland Mäe;
- Merindorf OÜ „Klooga maaüksuse detailplaneering. Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrk”, töö nr 025043, vastutav spetsialist: Raido Mugamäe.
- ProSystem OÜ (registrikood 10859120) töö nr P926, „Klooga maaüksuse detailplaneering. Sidevarustuse ja välisvalgustuse projekt”, vastutav spetsialist Asko Kuusalu.

Alusplaan

- Topo-geodeetiline mõõdistus „Kloogamõisa allee 5 piirkond” koostaja on RADIAAN OÜ (12514402), töö nr 3204G25, mõõdistuse aeg 22.10.2025, koordinaatide süsteem L-Est97, kõrgused: EH2000.

Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

## 2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs

Planeeringuala asub Klooga alevikus Järvemõisa tee 5 (katastritunnus 29501:010:0588), Järvemõisa tee 6 (katastritunnus 29501:010:0589), Järvemõisa tee 7 (katastritunnus 29501:010:0591), Järvemõisa tee 8 (katastritunnus 29501:010:0592), Järvemõisa tee 9 (katastritunnus 29501:010:0593), Järvemõisa tee 10 (katastritunnus 29501:010:0594), Järvemõisa tee 11 (katastritunnus 29501:010:0595), Järvemõisa tee 12 (katastritunnus 29501:010:0596), Järvemõisa tee 14 (katastritunnus 29501:010:0597), Järvemõisa tee 16 (katastritunnus 29501:010:0598), Järvemõisa tee 20 (katastritunnus 29501:010:0599), Järvemõisa tee 22 (katastritunnus 29501:010:0601), Järvemõisa tee L1 (katastritunnus 29501:010:0602) ja Rannapark (katastritunnus 29501:010:0623) katastriüksustel ja lähialal. Ala paiknemine on nähtav jooniselt "Situatsiooniskeem".

**Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega**

Nimetus	Katastriüksuse number	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve
Kloogamõisa allee 5	29501:010:0625	84079	Ärimaa 90%, tootmismaa 10%
Järvenõlva tee 20	29501:010:0616	3028	Elamumaa
Järvenõlva tee 18	29501:010:0615	3000	Elamumaa
Järvenõlva tee 16	29501:010:0614	2999	Elamumaa
Järvenõlva tee 14	29501:010:0613	3001	Elamumaa
Järvenõlva tee 12	29501:010:0610	3001	Elamumaa
Järvenõlva tee 10	29501:010:0609	3001	Elamumaa
Järvenõlva tee 8	29501:010:0608	3001	Elamumaa
Järvenõlva tee 6	29501:010:0607	3000	Elamumaa
Järvenõlva tee 4	29501:010:0606	3000	Elamumaa
Järvenõlva tee 2	29501:010:0604	3311	Elamumaa
Järvekalda	43101:001:2410	40844	Maatulundusmaa
Klooga järv	43101:001:1833	851011	Veekogude maa

Ehitisregistri andmetel on planeeritav ala hoonestamata. Ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega (metsamaa ~1,2 ha) ja suurem osa on looduslik rohumaa, lisaks on vähesel määral muud maad. Lisaks on alal mitmeid teeradasid (osad neist ka autoga läbitavad) ja kraave. Olemas on elektrivarustus.

Juurdepääs planeeritavale alale on eraomandis olevalt Järvemõisa teelt (Järvemõisa tee L1 katastriüksus). Järvemõisa tee L1 katastriüksus jääb osaliselt planeeritavale alale (krunt pos 14, ei moodustata eraldi katastriüksust pärast detailplaneeringu kehtestamist).

### Kehtivad piirangud

- Olemasolev elektrimaakaabelliin, koridoris laiussega 2 m;
- Klooga järvest tulenevad kitsendused:
  - kallasrada, ulatusega 4 m;
  - veekaitsevöönd, ulatusega 10 m;
  - ehituskeeluvöönd, ulatusega 50 m;
  - piiranguvöönd ulatusega, 100 m;

Planeeritav ala paikneb Klooga alevikus, jäädes selle keskusest ligikaudu 3 km kaugusele. Klooga alevikus on olemas Klooga lasteaed, Lodijärve põhikool, hooldekodu, pood ja sportimiseks sobiv skaterada, terviserada, välijõusaal jmt, Klooga järve ääres on olemas supluskoht. Keila linn jääb alast umbes 15 min autosõidu kaugusele, rongiga peatusest „Klooga“ on võimalik sõita Keilasse veidi vähem kui 10 minutiga. Peamised suuremad tömbepunktid asuvad seega Keila linnas. Keila linnas on kolm lasteaeda, Keila Kool, Waldorf kool Läte, Keila Muusikakool, erinevad kauplused, apteegid, iluteenuste pakkujad, lauluväljak jne.

Ala lähim rongipeatus on 1,8 km kaugusel („Klooga“) ja bussipeatus paikneb Klooga alevikus („Klooga kool“), mis jääb alast umbes 2,1 km kaugusele ja sealt on võimalik bussiga saada Laulasmaale, Vääna-Jõesuusse, Tabasallu, Tiskresse, Tallinnasse kuni Balti jaama.

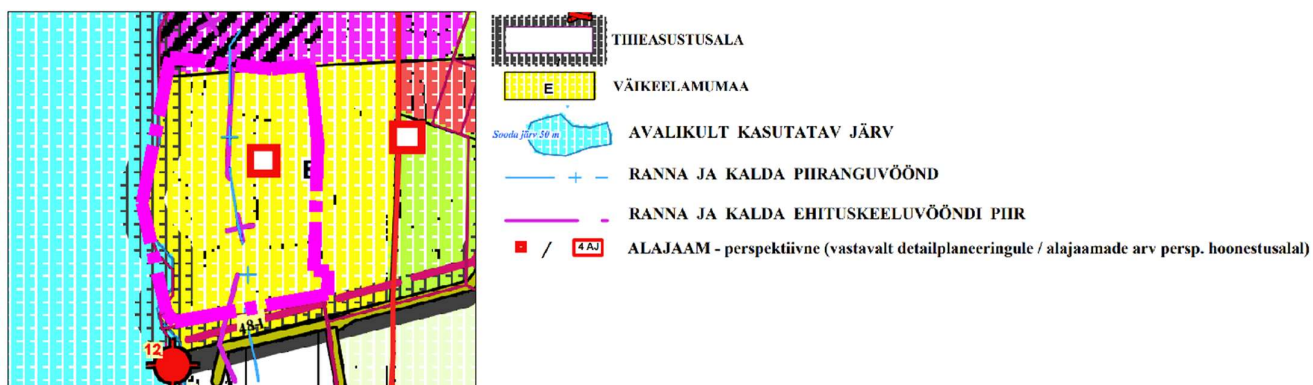
Eelnevast võib järeldada, et ala paikneb logistiliselt elamualaks sobivas asukohas jäädes Klooga aleviku ja Keila linna lähipiirkonda, võimaldades ligipääsu erinevatele teenustele.

Põhjavesi on nõrgalt kaitstud ja reostuse ohtlikkuse tase on kõrge. Pinnakate on õhuke (paksus alla 1m ehk alvar).

## 2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

### 2.3.1. Kehtiv Keila valla üldplaneering

Alal kehtib Keila valla üldplaneering (kehtestatud 13.10.2005 Keila Vallavolikogu otsusega nr 259/1005). Kehtivas üldplaneeringus on tegemist tiheasustusalaga, mille juhtotstarbeks on väikeelamumaa.



Joonis 1. Väljavõtte kaardist „Keila valla üldplaneering tiheasustusalade tsoneerimine“. Planeeritav ala on tähistatud roosa katkendjoonega.

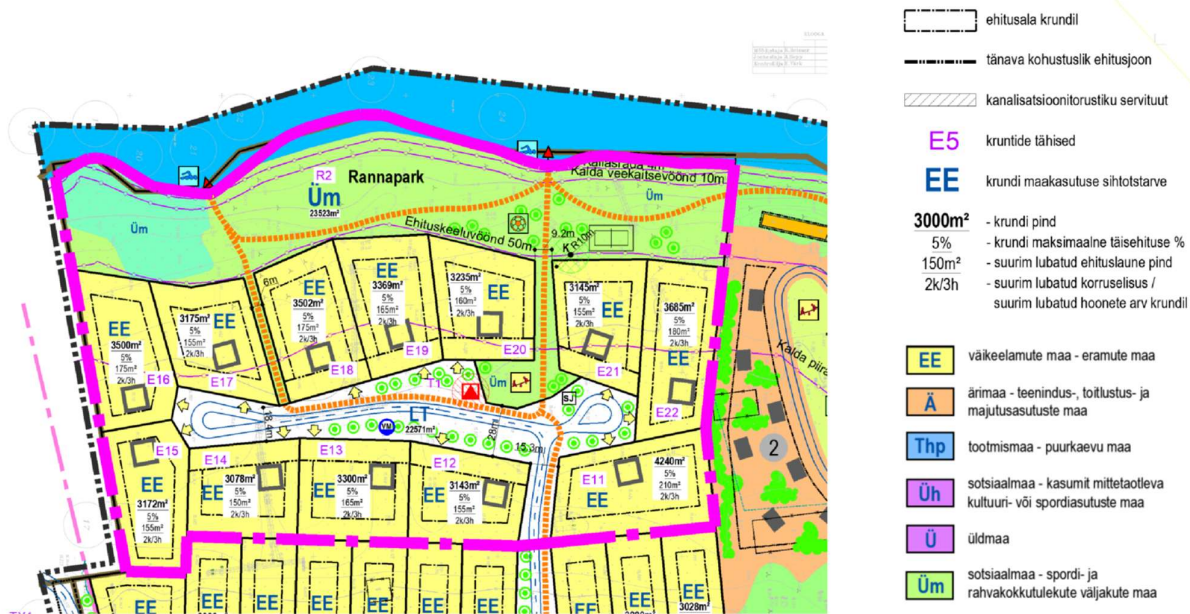
Planeeritav lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

### 2.3.2. Kehtiv Klooga mõisa detailplaneering

Planeeritaval ala asub Keila Vallavalitsuse 18.01.2006 korraldusega nr 48 kehtestatud Klooga mõisa detailplaneeringu alal. Detailplaneeringu algatamise taotlusega tehakse ettepanek muuta osaliselt kehtivat detailplaneeringut kruntide pos E11-22, R2 (üldmaa krunt), T1 (transpordimaa krunt) osas. Kehtestatud detailplaneeringus on moodustatud elamumaa krundid (E11-22) ja määratud ehitusõigus üksikelamute ja abihoonete rajamiseks. Ehitisealuse pinna suuruseks on määratud 5% krundi pinnast, korruselisis on lubatud kuni 2, abihooneid 2 ja suletud brutopinda krundidel pos E11 ja E 22 kuni 350 m<sup>2</sup>, pos E12-21 kuni 300 m<sup>2</sup>.

Planeeringuga ei muudeta olemasolevaid krundipiire, seega määratletakse planeeringus 12 elamumaa, 1 üldmaa ja 1 transpordimaa krundi hoonestusalad, ehitusõigused jm vajaminevad detailplaneeringu ülesanded.





Joonis 2. Väljavõte kehtivast detailplaneeringust. Planeeritav ala on tähistatud roosa katkendjoonega.

## 2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

- Luua võimalus rajada kaasaegseid kaksikelamuid looduskaunisse piirkonda tiheasustuse põhimõtetele, et soodustada piirkonna arengut.
- Luua elamupiirkond, mis on kvaliteetne ja varustatud vajaliku taristuga.

## 2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Elamumaa kruntide suurust ei muudeta ja antakse ehitusõigus kaksikelamute rajamiseks.
- Nähakse ette tehnovõrkudega varustamine ja juurdepääsu teed.

# 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

## 3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on kehtiv üldplaneering. Planeeritakse 12 elamumaa krunti, 1 transpordimaa ja 1 üldmaa krunt. Elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus kuni 12 kaksikelamu rajamiseks.

Planeeringu lahendus muudab kehtivat detailplaneeringut kruntide pos E11-22, R2 (üldmaa krunt), T1 (transpordimaa krunt) osas.

Tabel 1. Kruntide moodustamise tabel

Planeeritud krundi number	Krundi aadress	Planeeritud krundi suurus m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)
1	Järvemõisa tee 5	2982	EPk 100	E 100
2	Järvemõisa tee 6	4240	EPk 100	E 100
3	Järvemõisa tee 7	3300	EPk 100	E 100
4	Järvemõisa tee 8	3685	EPk 100	E 100

Planeeritud krundi number	Krundi aadress	Planeeritud krundi suurus m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)
5	Järvemõisa tee 9	3078	EPk 100	E 100
6	Järvemõisa tee 10	3145	EPk 100	E 100
7	Järvemõisa tee 11	3172	EPk 100	E 100
8	Järvemõisa tee 12	3235	EPk 100	E 100
9	Järvemõisa tee 14	3369	EPk 100	E 100
10	Järvemõisa tee 16	3502	EPk 100	E 100
11	Järvemõisa tee 20	3175	EPk 100	E 100
12	Järvemõisa tee 22	3496	EPk 100	E 100
13	Rannapark	22904	HM 100	Üm 100
14	Järvemõisa tee L1*	8760	LT 100	L 100

EPk – kaksikelamu maa, HM - parkmetsa maa, LT - tee ja tänava maa,

E - elamumaa, Üm – üldkasutatav maa, L – transpordimaa.

Detailplaneeringuga antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

**Tabel 2. Kruntide ehitusõigus**

Krundi pos number	Krundi kasutamise sihtotstarve DP liikide alusel	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )*	Suurim lubatud planeeritud hoonete arv krundil (elamu/abihoone)**	Suurim lubatud korruselisus (elamu/abihoone)
1	EPk 100	E 100	230	1/2	1/1
2	EPk 100	E 100	330	1/2	1/1
3	EPk 100	E 100	260	1/2	1/1
4	EPk 100	E 100	290	1/2	1/1
5	EPk 100	E 100	240	1/2	1/1
6	EPk 100	E 100	250	1/2	1/1
7	EPk 100	E 100	250	1/2	1/1
8	EPk 100	E 100	250	1/2	1/1
9	EPk 100	E 100	260	1/2	1/1
10	EPk 100	E 100	280	1/2	1/1
11	EPk 100	E 100	250	1/2	1/1
12	EPk 100	E 100	270	1/2	1/1
13	HM 100	Üm 100	-	-	-
14	LT 100	L 100	-	-	-

\*Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse ehitusloakohustuslikud hooned.



## 3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv ja kaasaegne.

- Maksimaalne eluhoone kõrgus on kuni 9 meetrit, katusekalle 0-45 kraadi.
- Maksimaalne lubatud abihoone kõrgus on 5 meetrit.
- Välisseina viimistlus: puit, kivi, krohv.
- Ümarpalgi kasutamine ei ole lubatud.
- Välisviimistluses kasutada naturaalseid toone.
- Piirdeaiaid on lubatud kuni kõrgusega 1,5 meetrit.
  - ♦ Valida piirdeaia võrgu silm võimalikult suur, et vähendada väikeulukite jaoks piiramise ebasoodsat mõju.
  - ♦ Piirdeaia rajamisel võiks kavandada aed maapinnast 10-20 cm kõrgemale tõstetuna, nii et väiksemad ja keskmise suurusega loomad sealt läbi pääsevad. Seejuures on vaja tagada, et tarade all ja üleval servas ei oleks teravaid orasid, mille vastu loomad end vigastada võivad.
  - ♦ Võimalusel vältida piirdeaedade rajamist ja rajada piirdeaedu osaliselt – kui võimalik siis rajada piirdeaedu ainult suundadesse kus see on teiste inimeste juurdepääsu takistamiseks vajalik ning jätta aiad rajamata külgedesse, kust ligipääs on juba takistatud nt olemasoleva taimestiku tõttu.

## 3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritavale alale on tehnovõrkude lahendused kantud vastavalt ProSystem OÜ ja Merindorf OÜ poolt koostatud projektidele. Elektrivarustuse lahendus täpsustatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis ja selleks taotletakse võrguvaldajalt uued tehnilised tingimused.

Tulenevalt Looduskaitseaduse § 38 lg (5) ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja -rajatisele ning avalikult kasutatavale tee.

### 3.3.1. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

#### Elektrivarustus

Planeeritaval alal on elektrivarustus välja ehitatud ja detailplaneeringuga seda ei muudeta.

Ehitusprojekti staadiumis tellida võrguvaldajalt tehnilised tingimused ja tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

#### Tänavavalgustus

Lahendus on joonisele kantud vastavalt ProSystem OÜ (registrikood 10859120) poolt koostatud projektile, vastutav spetsialist Asko Kuusalu.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele metallmastidele, mille asukohad on määratud vastavalt teedele ja jalakäijate aladele, tagades ühtlase valgustustaseme ning liiklusohutuse. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Igast mastist on ette nähtud kuni kolm hargnemist. Tänavavalgustuse toide on planeeritud viia LJS jaotuskilbist, milline on ette nähtud alajaama Järvenõlva:(Harju-Risti) lähedal.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritava jaotuskilbi asukoht täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

### 3.3.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala veevarustuse osa on kantud tehnovõrkude koondplaanile vastavalt Merindorf OÜ poolt koostatud projektile, töö nr 025043 „Klooga maaüksuse detailplaneering. Veevarustuse ja kanalisatsiooni välisvõrk“, vastutav spetsialist on Raido Mugamäe (diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7).

## Veevarustus

Planeeritav veehulk planeeringualale on 35 m<sup>3</sup>/ööp, 5 l/s. Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada sisemise tulekustutusvee vajadus (l/s).

Kloogamõisa allee 5 kinnistule on planeeritud puurkaev koos veetöötusega. Planeeringuala veega varustamine hakkab toimuma selle puurkaevu baasil. Planeeritud ühisveetorustik on Ø110-32 mm. Planeeritud veetorult on ette nähtud kinnistutele veeühendused koos sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks. Kinnistute liitumispunktid on planeeritud avalikult kasutatavale maale (0,5-1m kinnistu piirist väljapoole). Planeeritud veetorustik on ette nähtud rajada PE PN10 plasttorudest ning paigaldada min. 1,8 m sügavusele maapinnast.

## Tuletõrjevvevarustus

Veevõrgule on planeeritud 3 hüdranti ja lisaks Järvemõisa tee 12 kõrvale tuletõrje veevõtukoht, mis koosneb kahest maa-alusest mahutist 2xV=60m<sup>3</sup> ja kuivhüdrandist. Tuletõrje veemahuti täitmiseks varustada tänavavõrk täiendava harutoruga. Mahutiga on tagatud 3 tunnine veemaht vooluhulgale 10 l/s.

## Reoveekanalisatsioon

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett. Planeeritav reoveekanalisatsiooni arvutuslik vooluhulk on 35 m<sup>3</sup>/ööp. Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada reoveekanalisatsiooni maksimaalne vooluhulk (l/s).

Planeeringuala reovee kanaliseerimiseks on ette nähtud rajada kaks reoveepumplat. Kinnistute kanalisatsioonihendused on varustatud kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Kinnistute liitumispunktid on planeeritud avalikult kasutatavale maale (0,5-1m kinnistu piirist väljapoole). Osades kohtades pole see võimalik, seega liitumispunktiks jääb kinnistul paiknev kaev.

Arendusalal reovesi juhatakse planeeritud reoveepuhastisse, mis hakkab asuma Kloogamõisa allee 2 kinnistul. Planeeritud reoveepuhasti tüüp täpsustub järgmistes projekteerimis staadiumites.

Heitvee suublast on projekteeritav kraav (VEKA IB töö nr 22005), mis suubub maaparandussüsteemi eesvooluks olevasse Klooga kraavi, mis omakorda suubub Klooga järve.

## Sademeveelahendus

Piirkonnas puudub sademevee kanalisatsioon. Planeeritava ala kõrval asub Klooga järv, kuhu on võimalik sadevesi juhtida. Teedelt suunatakse sademevesi tee kõrval paiknevale haljasalale või kraavi, mis liigub vastavalt pikikalde suunale järve poole. Projekteeritud truupide asukohad ja pikkused on toodud asendiplaani joonistel.

### 3.3.3. Sidevarustus

Lahendus on joonisele kantud vastavalt ProSystem OÜ (registrikood 10859120) poolt koostatud projektile, vastutav spetsialist Asko Kuusalu.

Sidekanalisatsiooni ühendus on planeeritud Enefit AS olemasoleva sidetrassiga Maeru tee //Tallinna maantee ristmikul. Detailplaneeringuga on igale krundile ette nähtud 50mm individuaalne sidekanalisatsioonisisetus planeeritavast 100mm põhitrassist. Sidekanalisatsiooni hargnemised põhitrassist teostatakse sidekaevudega (KKS tüüpi) või sadulharudega. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Enefit AS sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Enefit AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

### 3.3.4. Küte

Küte lahendatakse lokaalselt, kasutades selleks tehnoloogiliselt sobivaid lahendusi. Küttelahendus antakse projekteerimisel.

### 3.3.5. Tehnovõrkude ehitusprojekti nõuded

#### AS Lahevesi

1. VTJ, reoveepuhasti hoone ehitada kivikonstruktsioonina (fibo, Columbia plokid).
2. VTJ, reoveepuhasti ja reoveepumplad lülitada AS Lahevesi scadasse (kaughaldussüsteemi), haldaja Aindpro Automation OÜ (objektid peavad olema kaugelt jälgitavad ja juhitavad/seadistatavad).
3. Eelistatavalt võiks tehnohoone ja mahutid moodustada ühe hoone. Elektri- ja automaatikaruum eraldi.
4. Reoveepuhasti planeerimisel arvestada täiendava fosfori ja lämmastiku ärastusega.
5. Eraldi muda tahestussüsteem Paldiski linnas puudub, liigmuda vastuvõtuks vaja täiendavad kokkulepped/lahendused.
6. Veetorustik rajada vähemalt 2m kinnistu piiri poole liitumispunktist ja jätta maaalla maetuna (otsakorgiga) ja otsa asukoht märgistada.
7. Läbipesukaevude veetoru otsad lõpetada 2" kiirühendusotsikuga „Bogdanov“.
8. Kanalisatsiooniliitumispunktide ehitamine tänavatorustikust lahendada ilma pimeühendusteta.
9. Välistada maksimaalselt pinnasevee sattumine kanalisatsiooni (tihendada kaevude ja malmkraede kinnitused).
10. Reoveepumplad (kõik) rajada vastavalt AS Lahevesi tüüptingimustele. Reoveepumplad peavad olema ühendatud (häirete edastus, juhtimine ja jälgimine) AS Lahevesi kaughaldussüsteemiga, haldab Aindpro Automation OÜ. Samuti sadeveepumpla.
11. Garantii kestvuseks arvestada vähemalt 4 aastat (ehitus, seadmed, rajatised jne.).
12. Torustike soojustus kooskõlastada projekti järelevalve/Inseneriga.
13. Surveproov teostada lahtiste kinnistute maakraanidega (kinnistupoolses otsas maakraanist on pimekeewis)
14. Reoveepuhasti, veetöötlusjaam, varustata statsionaarsete elektrigeneraatoritega. Automaatne ümberlülitus avarii korral.
15. Enne projekteerimist võtta AS-st Lahevesi täiendavad tehnilised tingimused.
16. Tuletõrje mahutite täitmine lahendada statsionaarse veetorustikuga ja siibriga, mida operaator vastavalt vajadusele käib avamas.
17. Puurkaev-pumpla-veetöötlusjaam tuleb rajada uutena ja kaheastmelisena (et oleks tagatud gaaside eraldus joogiveest enne selle torustikku suunamist, minimaalselt 5m3 vahemahuti), rajada filtersüsteem (vesi peab vastama joogiveele esitatud nõuetele), projekteerimisel võtta aluseks AS Lahevesi veetöötlusjaam Vasalemmas. Veetöötlusjaam peab olema ühendatud (häirete edastus, juhtimine ja jälgimine) AS Lahevesi kaughaldussüsteemiga, haldab Aindpro Automation OÜ.
18. Reoveepuhasti rajada aktiivmudapuhastina (lābivoolu/annus), paigaldada automaatvõre prügi, liiva, rasva eraldamiseks (Huber), seireseadmed jne. Membraanbioreaktori tehnoloogial põhinevaid reoveepuhasteid mitte projekteerida.
19. AS Lahevesi ei välista täiendavate tingimuste esitamisega projekteerimise käigus.
20. Kooskõlastada kõik materjalid, seadmed jne

### 3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Planeeritud juurdepääsu põhimõtte ei muutu võrreldes kehtiva detailplaneeringuga. Kehtivas Klooga mõisa detailplaneeringus tehti ettepanek ala läbiva Maeru tee pikenduse muutmiseks erateest avalikuks teeks koos tee maakasutuse loomisega – see ettepanek jääb kehtima. Juurdepääs Maeru teelt jätkub planeeritavale alale eraomandis olevalt Järvemõisa teelt - Järvemõisa tee L2 ja Järvemõisa tee L1 katastriüksuste kaudu. Järvemõisa tee L1 katastriüksus jääb osaliselt planeeritavale alale (krunt pos 14, ei moodustata eraldi katastriüksust pärast detailplaneeringu kehtestamist).

Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt koostatud teeprojekt (töö nr 7325).

Vastavalt ViaVelo Inseneribüroo OÜ poolt koostatud tööle on planeeritavale alale projekteeritud 4,5m laiune sõidutee ning 2,5m laiune jalgte. Jalgte on eraldatud Järvemõisa teest eraldusribaga, mille laius on 3m. Detailplaneeringus on kavandatud Klooga järve idakaldale jalgte lõik, mis on kahes kohas ühendatud Järvemõisa jalgteega.

Projekteeritud on liiklusohutuse meede nagu ringristmik ning pärast ringi liikluse rahustamiseks šikaan. Järvemõisa tee kurvis ning lõigu lõpus on projekteeritud ka ringteed, mis tagavad ligipääsu kinnistule ning sõidukite ümberpööramise võimaluse. Järvemõisa tee sissesõidud paiknevad planeeritava ala lõuna- ja idapoolsel serval, ühendades need Maeru teega.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*, tabel 9.2, *eramu ja väike elamute ala*. Normatiivsete parkimiskohtade arv on 3 kohta eramu kohta, seega on ühele krundile ette nähtud 6 parkimiskohta. Parkimine lahendatakse ehitusprojektis krundi piires.

## 3.5. Haljastus ja heakord

### 3.5.1. Haljastus

Hoonete paigutamisel arvestada võimalikult palju olemasoleva kõrghaljastusega, hoonestusalasse jäävate puittaimede likvideerimine täpsustub projekteerimisel. Väärtuslik kõrghaljastus ehk puud, mis on pikaajalised, terved või väheste kahjustustega elujõulised või olulise maastikulise või ökoloogilise tähtsusega (sobivas kohas kasvav elustikupuu) tuleb võimalusel säilitada.

Ehitustööde ajal rakendada meetmeid olemasoleva haljastuse säilitamiseks. Juhinduda standardist EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse. Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal. Kujundada ja täiendada haljastust ka uusistutustega, haljastuse täpsem lahendus anda hoone ehitusprojektiga.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.

### 3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale (15.06.2018). Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest. Sorteeritud jäätmete kogumispaid on võimalik kavandada krundile pos 13, mis jääb üldkasutusse (asukoht täpsustub projekteerimisel).

Tegemist on kehtiva üldplaneeringu järgi tiheasustusalaga, seega puude raie peab olema kooskõlas Lääne-Harju Vallavolikogu 26.05.2020 määrusega nr 6 „Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas“.

Müratase suureneb ehitustööde jooksul, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra ja teostatakse ka mürarikkaid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal.

Planeeringu realiseerimise järgselt suureneb piirkonnas sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, minimaalselt st see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga.

Vajalike puude likvideerimisel tuleb lähtuda eetikast ja Looduskaitseadusest, et seal pesitsevate lindude ja muude olendite elupaigad ja elu ei satuks ohtu. Mürarikkad tööd ja puude raie ei tohi toimuda pesitsusajal. Parim aeg selliste tööde tegemiseks on periood 15. augustist 1. aprillini.

Krunt pos 13 on ette nähtud avaliku kasutusega ja sinna on võimalik rajada mänguväljak, sorteeritud jäätmete kogumispaid ja vajalikud tehnorajatised.

### 3.5.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Soovitav on iga eluhoone sissepääs valgustada, sest valgustus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismi ja sissemurdmiste riske vähendavad hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke.

### 3.5.4. Servituudi seadmise vajadus

Planeeritud servituutide vajaduse (SV) ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

#### Pos 6

- Krundile ulatub planeeritava reoveepumpla kuja (R=20m).

#### Pos 8

- Krundile ulatub tuletõrje veemahuti servituudi vajadusega ala, ulatusega 3 m krundi piirist.

#### Pos 13

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale surveveetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- Krundile ulatub planeeritava reoveepumpla kuja (R=20m).
- SV ala planeeritavale tuletõrje veemahutile, ulatusega 5 m mahuti seinast, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale tänavavalgustuse kaablile, koridoris 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris 2 m, võrguvaldaja kasuks.

#### Pos 14

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale tänavavalgustuse kaablile, koridoris 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris 2 m, võrguvaldaja kasuks.

#### Järvemõisa tee L1

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale tänavavalgustuse kaablile, koridoris 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris 2 m, võrguvaldaja kasuks.

#### Kloogamõisa allee 3

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris 2 m, võrguvaldaja kasuks.

#### Kloogamõisa allee 5

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale surveveetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- Krundile ulatub planeeritava reoveepumpla kuja (R=20m).

#### Kloogamõisa allee L3

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale surveveetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.

### Mõisa tee

- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris 2 m, võrguvaldaja kasuks.

### Maeru tee T6

- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris 2 m, võrguvaldaja kasuks.

### Maeru tee

- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris 2 m, võrguvaldaja kasuks.

## 3.5.5. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu realiseerudes kasvab liikluskoormus olemasolevale tänavavõrgule. Planeeringu elluviimisel lisandub piirkonda uusi elanikke, kes perspektiivselt loodavate sotsiaalsete sidemete kaudu suurendavad kogukonna- ja turvatunnet. Lisaks on elamupiirkonna tihendamine ette nähtud üldplaneeringus ja loob sobiva keskkonna noorperede piirkonda kolimiseks. Tihedam asustus on majanduslikult otstarbekas, sest võimaldab taristut kasutada tõhusamalt ja heakorraks kasutatavate ressursside kasutus on optimaalsem.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned ja miljööalad.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskonnale. Eesti looduse infosüsteemi andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeritav ala põhjavesi on nõrgalt kaitstud ja reostuse ohtlikkuse tase on kõrge. Oluline on jälgida, et planeeritavate elamute reovesi ei satuks puhastamata kujul pinnasesse, et välistada põhjavee reostumine. Alale on planeeritud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni rajamine.

Kavandatava tegevuse negatiivne mõju on peamiselt ehitusaegne ja piirneb planeeringuala ja selle lähiümbrusega. Ehitusaegse tegevusega kaasneb ajutine müra, vibratsioon ja liikluskoormuse kasv, mis on lühiajaline ja mööduv.

## 3.5.6. Planeeringu elluviimise kokkulepped ja elluviimise kava

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaiüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkiinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

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

**Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:**

- planeeringu taristuobjektide ehitamiseks kokkulepete sõlmimine ja tagatiste seadmine;
- planeeringu kehtestamine;
- 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;



## C – LISAD

1. Illustratsioon
2. ViaVelo Inseneribüroo OÜ teeprojekt, töö nr 7325.

## D – JOONISED

**Joonis 1. Situatsiooniskeem**

**Joonis 2. Tugiplaan**

**Joonis 3. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis**

**Joonis 4. Põhijoonis**

**Joonis 5. Tehnovõrkude koondplaan 1**

**Joonis 6. Tehnovõrkude koondplaan 2**

## E – KOOSKÕLASTUSED

Tabel 3. Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ärakiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Enefit OÜ (Evelin Viita)	16.04.2026, nr 1007	<b>KOOSKÕLASTAMISE TINGIMUSED</b> Sidelahendus kooskõlastatud. Kooskõlastus kehtib üks aasta. Seotud tehniliste tingimuste number: TT-E-20260408-168	Detailplaneeringu digikaust.	
2.	Elektrilevi OÜ (Marge Kasenurm)	13.04.2026 nr 1276300022	<b>KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL</b> * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu digikaust.	
3.	AS Lahevesi (Meelis Bauman)	27.04.2026	1. VTJ, reoveepuhasti hoone ehitada kivikonstruktsioonina (fibo, Columbia plokid) 2. VTJ, reoveepuhasti ja reoveepumplad lülitada AS Lahevesi scadasse (kaughaldussüsteemi), haldaja Aindpro Automation OÜ (objektid peavad olema kaugelt jälgitavad ja juhitavad/seadistatavad) 3. Eelistatavalt võiks tehnohoone ja mahutid moodustada ühe hoone. Elektri- ja automaatikaruum eraldi. 4. Reoveepuhasti planeerimisel arvestada täiendava fosfori ja lämmastiku ärastusega. 5. Eraldi muda tahestussüsteem Paldiski linnas puudub, liigmuda vastuvõtuks vaja täiendavad kokkulepped/lahendused 6. Veetorustik rajada vähemalt 2m kinnistu piiri poole liitumispunktist ja jätta maaalla maetuna (otsakorgiga) ja otsa asukoht märgistada. 7. Läbipesukaevude veetoru otsad lõpetada 2" kiirühendusotsikuga „Bogdanov“ 8. Kanalisatsiooniliitumispunktide ehitamine tänavatorustikust lahendada ilma pimeühendusteta 9. Välistada maksimaalselt pinnasevee sattumine kanalisatsiooni (tihendada kaevude ja malmkraede kinnitused). 10. Reoveepumplad (kõik) rajada vastavalt AS Lahevesi tüüptingimustele. Reoveepumplad peavad olema ühendatud (häirete edastus, juhtimine ja jälgimine) AS Lahevesi	Detailplaneeringu digikaust.	Märkused lisatud ptk 3.3.5.

			<p>kaughaldussüsteemiga, haldab Aindpro Automation OÜ. Samuti sadeveepumpla.</p> <p>11. Garantii kestvuseks arvestada vähemalt 4 aastat (ehitus, seadmed, rajatised jne.)</p> <p>12. Torustike soojustus kooskõlastada projekti järelevalve/Inseneriga.</p> <p>13. Surveproov teostada lahtiste kinnistute maakraanidega (kinnistupoolses otsas maakraanist on pimekeervis)</p> <p>14. Reoveepuhasti, veetöötlusjaam, varustata statsionaarsete elektrigeneraatoritega. Automaatne ümberlülitus avarii korral</p> <p>15. Enne projekteerimist võtta AS-st Lahevesi täiendavad tehnilised tingimused.</p> <p>16. Tuletõrje mahutite täitmine lahendada statsionaarse veetorustikuga ja siibriga, mida operaator vastavalt vajadusele käib avamas.</p> <p>17. Puurkaev-pumpla-veetöötlusjaam tuleb rajada uutena ja kaheastmelisena (et oleks tagatud gaaside eraldus joogiveest enne selle torustikku suunamist, minimaalselt 5m3 vahemahuti), rajada filtersüsteem (vesi peab vastama joogiveele esitatud nõuetele), projekteerimisel võtta aluseks AS Lahevesi veetöötlusjaam Vasalemmas. Veetöötlusjaam peab olema ühendatud (häirete edastus, juhtimine ja jälgimine) AS Lahevesi kaughaldussüsteemiga, haldab Aindpro Automation OÜ.</p> <p>18. Reoveepuhasti rajada aktiivmudapuhastina (läbivoolu/annus), paigaldada automaatvõre prügi, liiva, rasva eraldamiseks (Huber), seireseadmed jne. Membraanbioreaktori tehnoloogial põhinevaid reoveepuhasteid mitte projekteerida.</p> <p>19. AS Lahevesi ei välista täiendavate tingimuste esitamisega projekteerimise käigus.</p> <p>20. Kooskõlastada kõik materjalid, seadmed jne</p>		
--	--	--	---	--	--