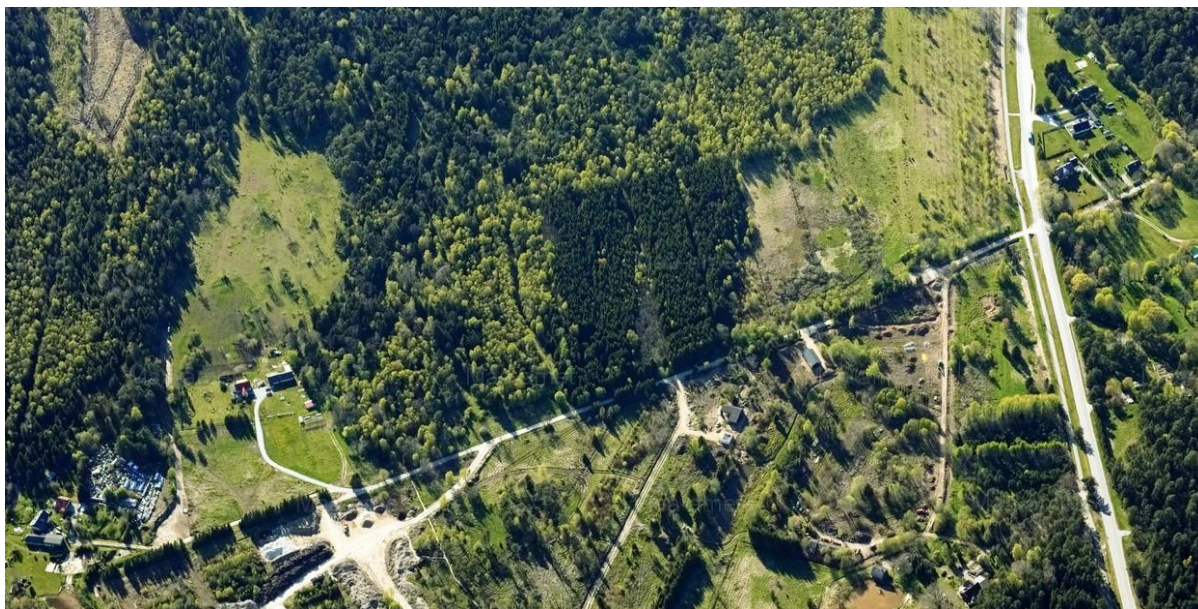


KUNGLA METS 2 KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



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

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Lääne-Harju Vallavalitsus
PlanID 91512

HUVITATUD ISIK: Maasaadused OÜ (registrikood 11932310)

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



TÖÖ NR HDP-10/08

| | |
|---|-----------|
| SELETUSKIRI | 3 |
| 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED | 3 |
| 2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK | 4 |
| 3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA..... | 4 |
| 4. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS JA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK..... | 5 |
| 5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED | 9 |
| 6. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD | 11 |
| 6.1. ASUKOHT..... | 11 |
| 6.2. PINNAS | 11 |
| 6.3. RELJEEF JA HALJASTUS | 12 |
| 6.4. HOONED..... | 12 |
| 6.5. TEED | 12 |
| 6.6. TEHNOVÕRGUD | 13 |
| 6.7. KEHTIVAD PIIRANGUD..... | 13 |
| 7. DETAILPLANEERING..... | 13 |
| 7.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED | 13 |
| 7.2. TRANSPORDIMAAD JA LIIKLUSKORRALDUS | 18 |
| 7.3. VERTIKAALPLANEERING | 20 |
| 7.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS..... | 20 |
| 7.4.1. VEEVARUSTUS..... | 20 |
| 7.4.2. KANALISATSIOON..... | 20 |
| 7.4.3. SADEMEVEED | 21 |
| 7.4.4. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED | 21 |
| 7.4.5. ELEKTRIVARUSTUS | 21 |
| 7.4.6. VÄLISVALGUSTUS..... | 21 |
| 7.4.7. TELEKOMMUNIKATSIOON | 22 |
| 7.4.8. SOOJAVARUSTUS | 22 |
| 8. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSSELISED ABINÕUD..... | 22 |
| 9. AUTOLIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON, ÕHUSAASTE..... | 24 |
| 10. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED | 27 |
| 11. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD | 27 |
| 12. PLANEERINGUGA ELLUVIIMINE..... | 27 |
| 13. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA..... | 28 |
| 14. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD | 28 |

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
 - Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
 - Keila valla üldplaneeringu, kehtestatud 13.10.2005 otsusega nr 259/1005;
 - Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#));
 - Lääne-Harju Vallavolikogu 27.10.2020 otsus nr 74 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”;
 - Innu maaüksuse detailplaneeringuga, kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsusega nr 10.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - Lääne-Harju valla arengukava 2019-2030 (vastu võetud Lääne-Harju valla volikogus 30. oktoobril 2018);
 - Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kava aastateks 2024-2035 (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 14.05.2024 määrusega nr 9);
 - Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018.a määrusega nr 11);
3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud):
 - Topo-geodeetiline alusplaan (Geodeesiakeskus G.E.POINT OÜ töö 18-G089 05.04.2018.a.);
 - „Kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna, tee nr 2951920 Suvemaja tee ning tee nr 2952210 Tee221 ristmiku liikluse läbilaskvuse arvutus“ G.E.O Grupp OÜ töö nr P16008.
 - Dendroloog Aino Aaspõllu koostatud haljastuse hinnang (töö 31. mai 2012).
 - Hendrikson & Ko poolt koostatud „Kungla mets 2 kinnistu ja lähiala mürahinnang“, töö nr 22004309 .
4. Eesti standardid:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimise ja arhitektuuri. Osa 1:Linnaplaneerimine;
 - Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus;
 - Eesti Standard EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Muud Eestis kehtivad õigusaktid, standardid ja projekteerimismid

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kungla mets 2 katastriüksuse jagamine, mille käigus moodustatakse viis transpordimaa sihtotstarbega krunti, viis ärimaa/elamumaa sihtotstarbega krunti ja 24 elamumaa sihtotstarbega krunti. Elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 3000-4385 m², sealjuures suurim lubatud ehitusalune pind on ridaelamute/korterelamute puhul 800 m² ning üksikelamute puhul 450 m². Lisaks on detailplaneeringu ülesanne detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

3 SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

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

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ planeeringualale konkreetseid maakasutuspiiranguid ja kitsendusi ei sea, seega detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035

Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kava aastateks 2024-2035 on vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 14.05.2024 määrusega nr 9

Meremõisa ÜVK piirkonna alla on arvestatud lisaks MTÜ Meremõisa elumupiirkonnale ka end. Innu, Kungla mets II, Roondla ja Merela DP alad ning Merenuka elamuala. Meremõisa MTÜ elumupiirkonna ühiskanalisatsioon kogutakse kokku 6 kanalisatsioonipumpla abil ning suunatakse Laulasmaa ÜVK piirkonna peapumpla kaheliinilisse survetorustikku. Survetorustiku eesvooluks on Keila-Joa alevikus Pargi alleel asuv isevoolutorustik, mis omakorda suubub Keila-Joa reoveepuhastisse.

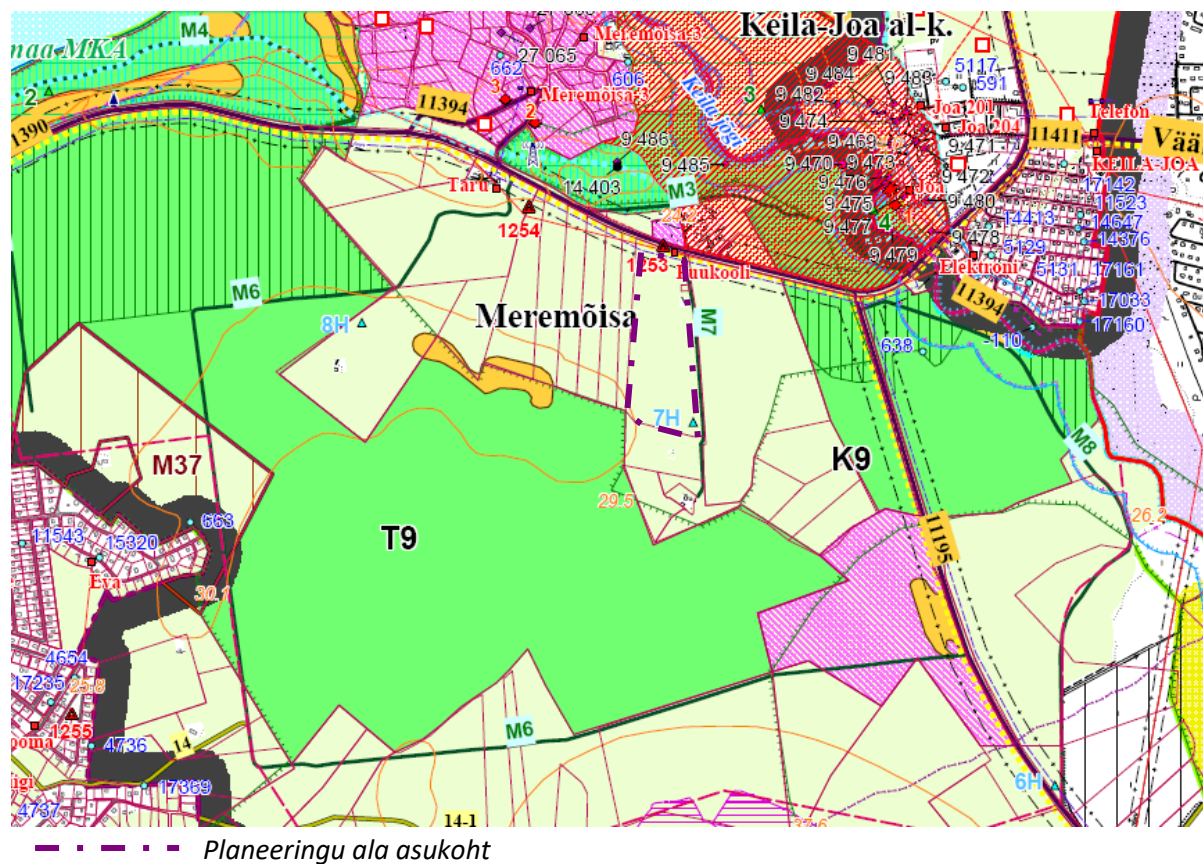
Laulasmaa reoveekogumisala teenindamise tarbeks rajatav survekanalisatsioon paikneb Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna maantee ääres, mis annab võimaluse liita planeeritava ala ühiskanalisatsiooniga.

Keila valla üldplaneering

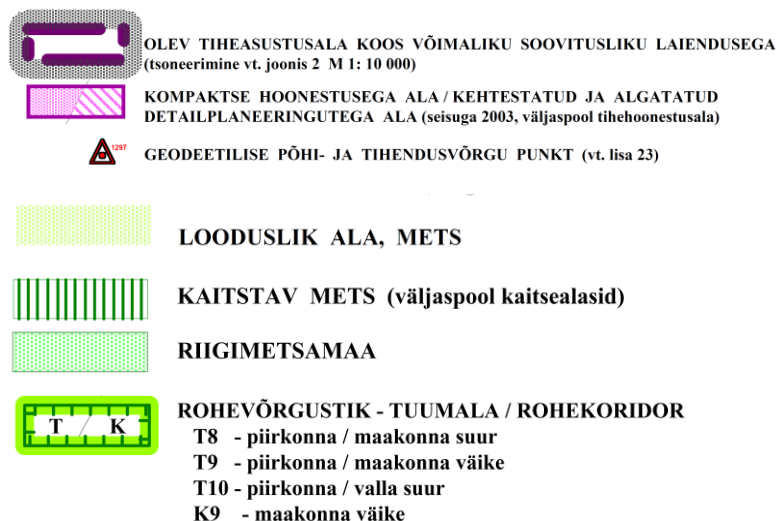
Vastavalt Keila valla üldplaneeringule paikneb planeeritav ala hajaasustus alal. Üldplaneeringus on välja toodud tingimused, et uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse, see tähendab uutelt tiheasustusaladel, on ehituskrundi minimaalseks suuruseks 3000 m² (alus: valla ehitusmäärus).

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

Joonis 1 Väljavõte Kehtiv Keila valla üldplaneeringust



Leppemärgid



4. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS JA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Seoses piirkonna elanikkonna kasvuga on tekkinud vajadus perspektiivsete elamualade järele. Ümbritseva piirkonna asumid on suhteliselt väikese või olematu arendusperspektiivi võimalusega – Lohusalu ja Laulasmaa külades elamuala laiendamiseks puuduvad võimalused täielikult, väike perspektiivne arenguala on koostamisel oleva üldplaneeringu lahenduses ette nähtud Meremõisa külast lõunasse jääval Käesalu ja Kloogaranna külade piiril, kus võivad paikneda nii elukondlikud, kui

ühiskondlikud arendused. Keila-Joa aleviku keskosas on perspektiivsed alad korterelamute arendamiseks.



Joonis 2 Väljavõtte Lääne-Harju valla üldplaneeringu seletuskirjast (Joonis 6)

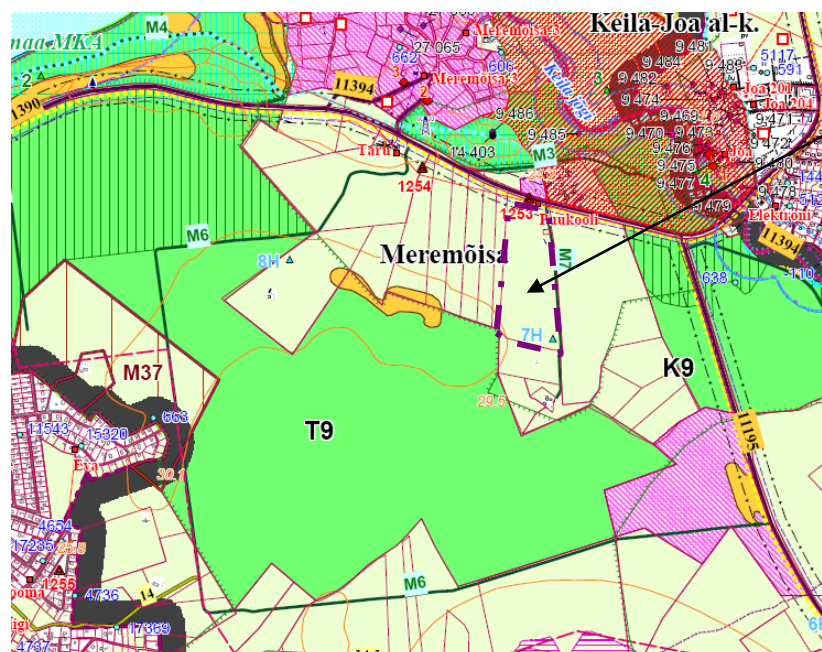
Lääne-Harju valla üldplaneeringus on välja toodud arenduste reservalad Meremõisas ja Keila-Joal, kus võivad paikneda nii elukondlikud, kui ühiskondlikud arendused.

Olemasolevad, nii tehnilise kui sotsiaalse taristu, ressursid on piisavad kasvava koormuse rahuldamiseks. Kogu piirkonna asukohast tingitud võimalused (Keila-Joa aleviku ja Laulasmaa küla pakutavate teenuste lähedus, ülikvaliteetne looduslike koosluste ning arendatud või arendamisel oleva infrastruktuuri olemasolu) loovad aluse väljakujunenud elamuala laiendamiseks. Planeeringualast idas paikneb 42 üksikelamu krundiga kehtiv Innu maaüksuse detailplaneering (ID 53407), mistõttu moodustab planeeritav ala on loogiline lüli Meremõisa olemasoleva elamuala ja arendatava piirkonna vahel.

Käesoleva detailplaneeringu mahus käsitletakse Meremõisa küla arenguala tervikliku lahendusena. Kuna üldplaneeringu täpsusklass on erinev detailplaneeringu omast ning arvestama peab nii kehtiva Keila valla üldplaneeringu kui ka koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringuga, siis tehakse käesolevaga ettepanekud muuta üldplaneeringut järgnevalt:

- kehtiva Keila valla üldplaneeringu muutmiseks detailplaneeringu ala osas, ning
- koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringu lahenduse muutmiseks Meremõisa küla planeeritava tiheasustusalas osas

Joonis 3 VÄLJAVÕTE KEILA VALLA ÜLDPLANEERINGUST



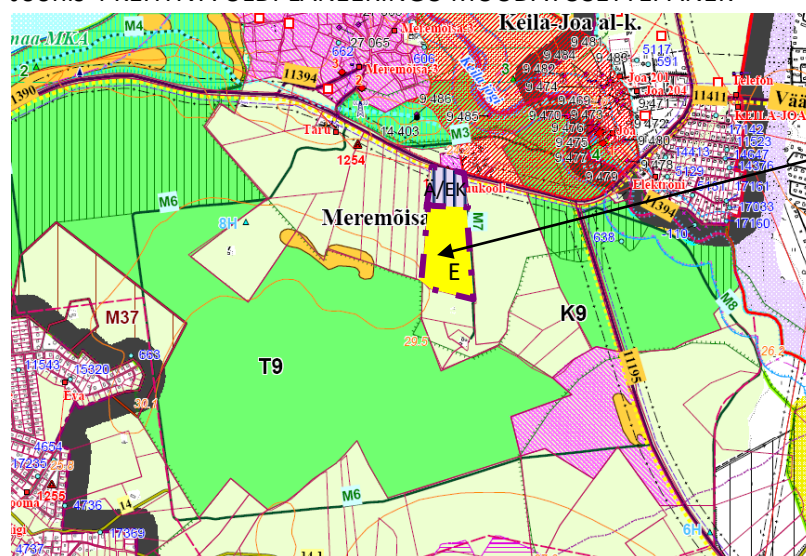
OLEMASOLEV OLUKORD

PANEERITAVA ALA ASUKOHT

Vastavalt Keila valla
üldplaneeringule paikneb
planeeritav ala hajaasustus alal

— — — — — Planeeringu ala asukoht

Joonis 4 KEHTIVA ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK



Üldplaneeringu muutmine

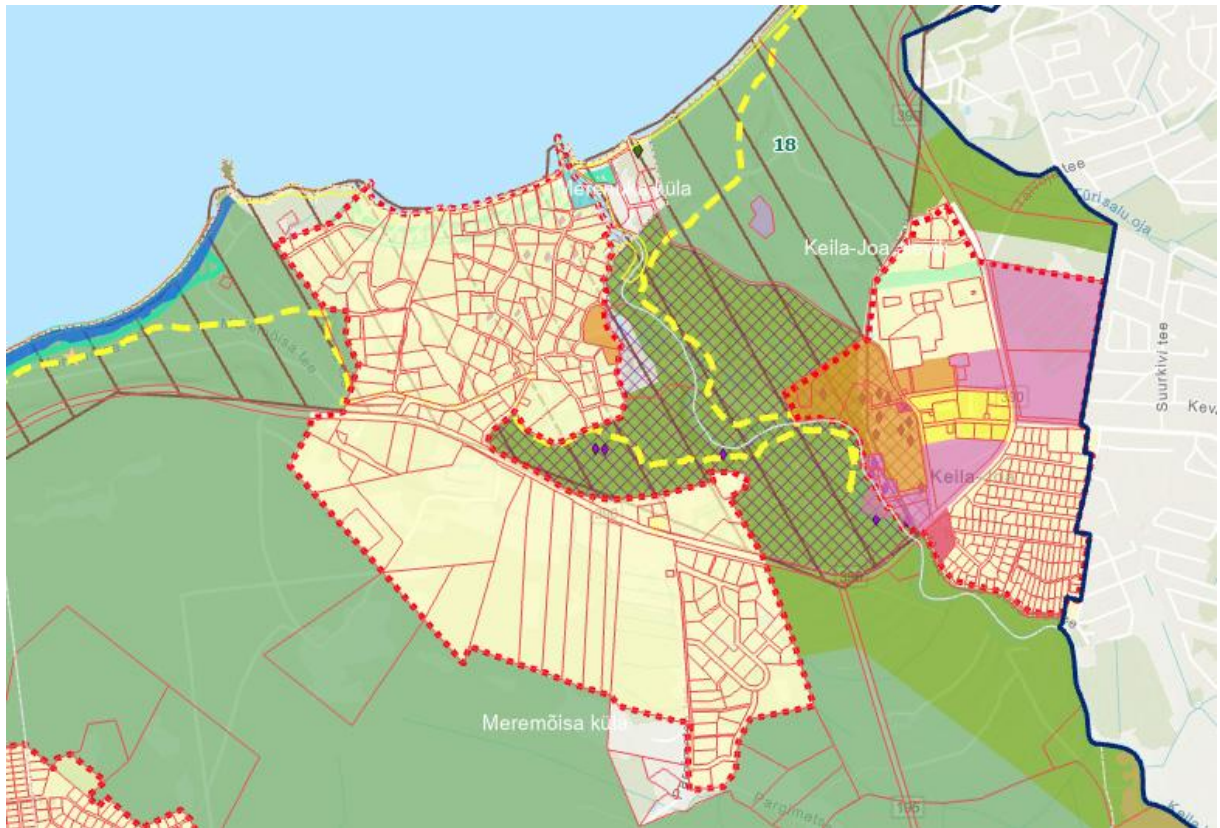
PANEERITAVA ALA ASUKOHT

Käesoleva detailplaneering
muudab Keila valla
üldplaneeringut maakasutuse
juhtfunktsiooni osas, nähes ette
maatulundusmaa
juhtfunktsiooni asendamise
elamumaa juhtfunktsiooniga.
Maantee poolsele osale on ette
nähtud äri- ja korterelamute
juhtfunktsioonid.

— — — — — Planeeringu ala asukoht

KOOSTAMISEL OLEVA LÄÄNE-HARJU ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSETTEPANEK

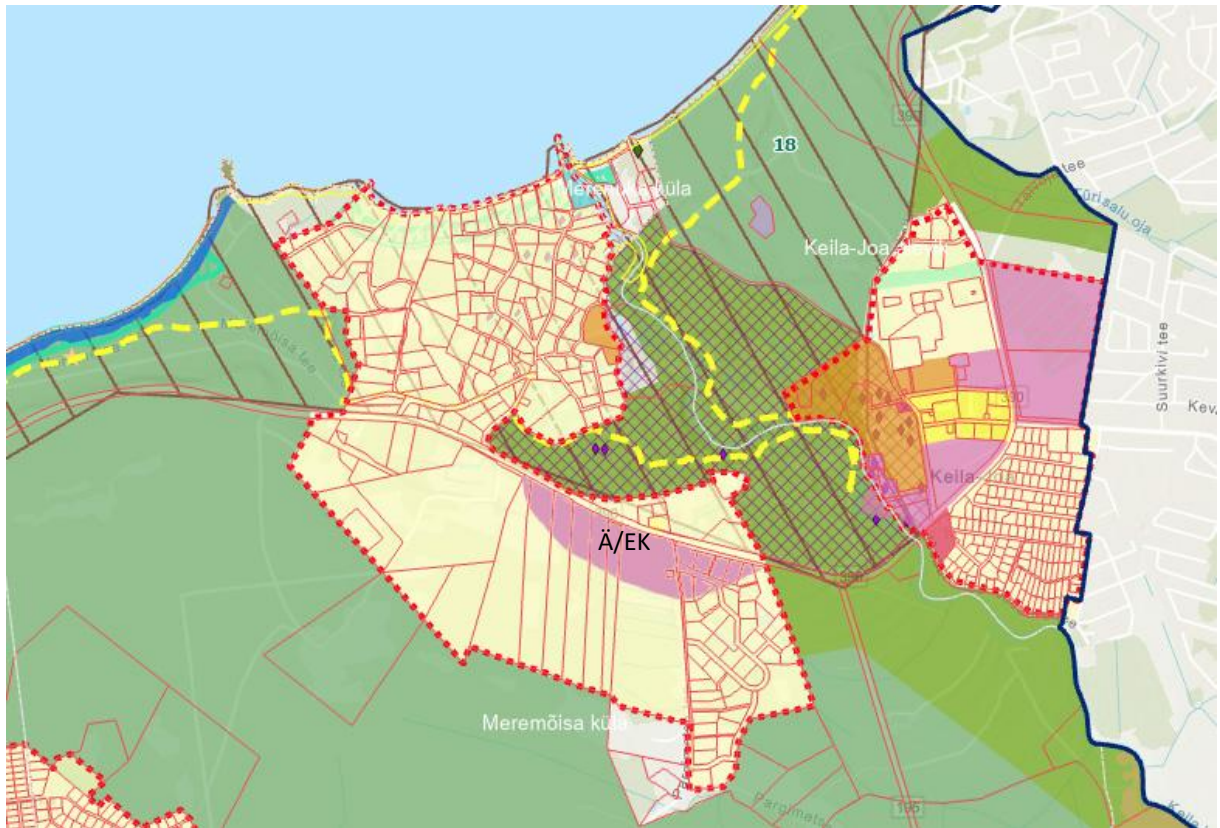
Muudatusettepanek näeb ette elamuala laiendamise Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest lõunas, Innu maaüksuse planeeringualast lääne suunas, ulatusega kuni kehtiva üldplaneeringu kohase rohevõrgustiku piirini. Alale on valdavalt ette nähtud väikeelamud, st üksikelamud ja paarismajad. Maanteega piirnev alale, maksimaalse laiusel 150 meetrit, on planeeritud äri- ja ühiskondlike hoonete ja/või korterelamute ehitamine. Eesmärk on planeerida paljude vajalike juhtfunktsioonidega alasi elanike vahetusse lähedusse, vähendades inimeste sunnitud liikumist ja sedakaudu ka kogu asumi ökoloogilist jalajälge.



Joonis 5 Välvõtte Lääne-Harju valla üldplaneeringust, ArcGIS kaardirakendus

MAAKASUTUSE JUHTOTSTARVE

- Elamu maa-ala
- Korterelamu maa-ala
- Äri maa-ala
- Tootmise maa-ala
- Tootmismaa/Jäätmekäitluse maa-ala
- Planeeritav päikeseenergia tootmise maa-ala
- Tehnoehitise maa-ala
- Ühiskondliku hoone maa-ala
- Jäätmekäitluse maa-ala
- Mäetööstuse maa-ala
- Mäetööstuse maa-ala / Maavarade ammendumisel segafunktsiooniga maa-ala
- Üldkasutatav maa-ala
- Haljasala ja parkmetsa maa-ala
- Kaitsehaljastuse maa-ala
- Kalmistu maa-ala
- Kohaliku väärtusega metsa maa-ala
- Looduslik haljasmaa
- Puhke maa-ala



Joonis 6 Lääne-Harju valla üldplaneeringu muudatusettepanek

Üldplaneeringu seletuskirja osas „Ehitustingimused Meremõisa tiheasustusalal“ tuua välja „Tingimused segafunktsiooniga maa-alal“, kus korterelamute krundi max täiehitusprotsent võib olla kuni 20 %, korruselisus 2, hoonete arv krundil 1, hoone kõrguseks 9 m.

Keskuse segakasutusega ala tingimused. Lubatud on äri, ühiskondlike ehitiste ja elamu kasutamise sihtotstarbed. Kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaal määratletakse detailplaneeringuga. Elamud on ette nähtud korteromanditena selliselt, et hoonete ümber olev ala on avatud, liikumisrajad, mänguväljakud jmt taristu ühiskasutuses. Hoonete kõrgus kuni 9 meetrit. Kruntide hoonete ehitistealune pind ei tohi olla suurem kui 20% krundi pindalast. Piirdeaedade rajamine ei ole soovitatav, rajamise korral näha ette jalgrajad, mis ühendavad väikeelamuala kergliiklusteega. Parkimine lahendatakse vastavalt kehtivatele nõuetele detailplaneeringuga kas üldkasutataval transpordimaal või oma krundi piires.

5. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala seosest naaberaladega annab ülevaate kontaktvööndi plaan M 1:14 000

Antud piirkonda teenindav sotsiaalne taristu asub Keila-Joa alevikus (planeeritavast alast ligikaudu 900 m kaugusel) ja Laulasmaa küla keskus (mis paikneb planeeritavast alast ligikaudu 4,6 km kaugusel). Olemasoleva, nii tehnilise kui sotsiaalse taristu ressursid on piisavad kasvava koormuse rahuldamiseks. Keila-Joa alevikus on olemas avaliku kasutusega objektid, nt poed ja söögikohad. Hiljuti on rajatud lasteaiad, mida omavalitsus on plaaninud suurendada. Laulasmaa küla keskus asuvad põhikool ja lasteaiad, avalikus kasutuses olevad spordiväljakud ning erinevad teenindusettevõtted.

Looduslikest vaatamisväärsustest planeeringu ala kontaktvööndis on:

- Keila juga - 6,1 m kõrge (Eesti suuruselt teine Jägala joa järel), paeluv oma suuruse ja iluga;

- Keila-Joa mõisa park - oli looduskaitse all juba enne Teist Maailmasõda, mil ta kuulus Riigiparkide valitsuse halduse alla.
- Arhitektuurimälestisena väärivad tähelepanu Keila-Joa loss ja pargiansambel

Planeeritavat elamuala läbib kergliiklustee, mis ühendab Keila-Joa alevikku ja Tuulna küla. Lähim bussipeatus asub planeeringu ala vahetus läheduses, KUNGLA bussipeatus. Mereäärsed metsad, mis täidavad puhke metsade funktsiooni, on Keila-Joa piirkonnale erilise väärtusega.

Meremõisa küla põhjaosa asustusala arendustegevusega alustati eelmise sajandi keskpaigas, kui Keila jõe suubumisa ala lähedusse planeeriti tolleaegse nomenklatuuri suvitusrajoon. Maa-alal leidub nii üksik-, kui korterelamuid, välja olid arendatud jõe ääres asuv sadam, mõningad tehnilised ja ühiskondlikud hooned. Eelmise sajandi lõpust alates laienes elamuala etapiliselt lääne suunas, olles praeguseks jõudnud läänes asuva rohevõrgustiku ning Laulasmaa maastikukaitseala piirini. Kogu territooriumil on kasutusel ühisveevärk ning ühiskanaliseerimine.

Planeeringuala ida piiril on Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsusega nr 10 kehtestatud „Innu maaüksuse detailplaneeringuga“. Kehtestatud Innu maaüksuse detailplaneeringuga muudeti Keila valla üldplaneeringut – planeeringuala ulatuses nähti ette tiheasustusala, juhtfunktsiooniks määrati väikeelamumaa. „Innu maaüksuse detailplaneeringu“ idee oli planeeritavale maaüksusele elamukruntide, ärikruntide ja lasteaia krundi ehitus- ja maakasutustingimuste määramine. Planeeritava alal on olemasolev kraavide ja tiikide süsteem, mida on püütud maksimaalselt arvestada sisetee võrgu planeerimisel. „Innu maaüksuse detailplaneeringuga“ on planeeritud 53 krunti. Planeeritud kruntidest on 38 üksikelamukrundid, 2 ärikrundid, 2 ühiskondlike ehitiste krundid (lasteaiale, haridusasutusele), 1 tootmismaa krunt puurkaevule, 8 transpordimaa krunti teedele ja tänavatele ning 1 üldkasutatava maa krunt haljasalale ja 1 üldkasutatava maa ja kergliiklustee krunt.

Elamumaade arhitektuursed tingimused „Innu maaüksuse detailplaneeringus“ on alljärgnevad:

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

Keila Vallavolikogu 30.09.2013.a. otsusega nr 373/0913 on algatatud Keila mets 2 maaüksusest läänes paiknevate maaüksuste detailplaneering s.o. „Meremõisa külas Loigu, Aaviku, Uuetoa, Sepapaja, Üti, Kääbusmetsa maaüksuste detailplaneering“. Antud detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine, liiklusmaa moodustamine ning juurdepääsude lahendamine. Detailplaneering on vaid algatuse staadiumis.

Põhjapool, teisel pool kõrvalmaanteed 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna, asub Meremõisa külas **Kungla I maaüksuse detailplaneeringu ala** (kehtestatud Keila Vallavolikogu 29.05.2002 otsusega nr 267/0502). Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli maaüksuse jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega maaüksuseks ning üheks 50% ärimaa (restoran), 50% elamumaa sihtotstarbega maaüksus.

Laulasmaa ÜVK kanalisatsioonilahendus põhineb Keila-Joa alevikus asuval reoveepuhastil, ühendav kanalisatsiooni survetorustik asub planeeritava maa-ala põhjaservas, mis annab võimaluse liita planeeritav ala ühiskanaliseerimisega. Innu maaüksuse arendusalal on praeguseks välja ehitatud puurkaev koos veepuhastusjaamaga, mille planeerimisel arvestati kasvava tarbimisega ning planeeritava arenduse ressursivajadus on olemas.

6. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

6.1. ASUKOHT

Meremõisa küla asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa küla ja Keila jõe vahelisel alal, piirnedes põhjast Lohusalu lahega. Väljakujunenud asustus asub küla põhjaosas mereäärsel alal, jõe suubumiskoha vahetus läheduses, küla läbivast 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest põhja suunas.

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

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Meremõisa külas

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

Maa-ala piirnevad katastriüksused on :

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

6.2. PINNAS

Maa-ameti maardlate kaardirakendusele kohaselt ei ole antud alal ega selle läheduses registrisse kantud maavarasid. Lähim maardla asub ligikaudu 5 km kaugusel lõunas – Aarnamäe liivakarjäär (registrikood nr 907).

Planeeringuala jääb kaitsmata põhjaveega alale. Lähim registrisse kantud puurkaev asub Pargimetsa tee 28 maaüksusel (keskkonnaregistri kood PRK0067051).

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski levilate kaardile asub planeeringuala kõrge radooniriskiga alal.

Piirkonnas märgalasid, randa ega kallast ei esine.

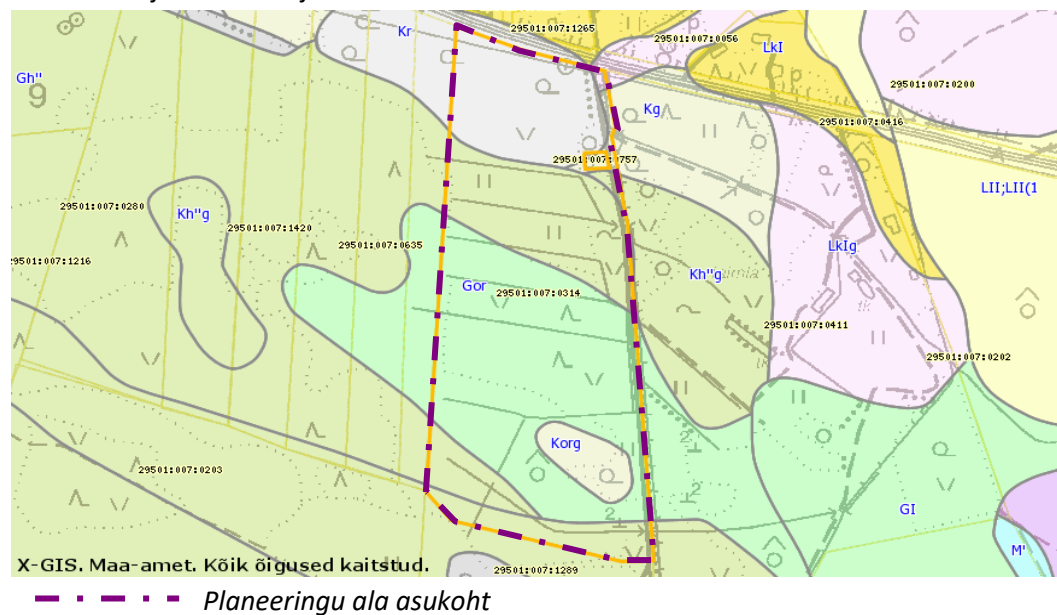
Aluspõhja geoloogia on ala põhjaosas Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega ja lõunaosas Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kõrgekalda kihistu savikas lubjakivi ja mergel.

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

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

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

Joonis 7 Väljavõtte Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardirakendusest



6.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Maapind on kerge languga mere suunas- absoluutkõrgused jäävad vahemikku 28,24-24,11 meetrit.



Fotod planeeringu alast

Kungla mets 2 katastriüksus (katastritunnus 29501:007:0314) suurusega 11,89 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, millest haritav maa moodustab 0,02 ha, looduslik rohumaa 3,49 ha, metsamaa 6,75 ha ja muu maa 1,63 ha.

Ajalooliselt paiknes detailplaneeringu alal Keila-Joa puukool, mistõttu koosneb olemasolev haljastus peamiselt puukoolis realiseerimata jäänud okaspuudest, mis on aastatega suureks kasvanud. Vaid istikutele sobiva kitsa istutusvahe tulemusena on säilinud puud halvas seisukorras - valgustingimuste tõttu osaliselt või täielikult kuivanud. Puudegruppide vahelised alad on looduslikult võsastunud.

6.4. HOONED

Ehitisregistri andmetel Kungla mets 2 katastriüksusel hoonestus puudub.

6.5. TEED

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud riigimaanteelt 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 27,47. Kungla mets 2 maaüksusel olev 3m juurdepääsutee (2952210 Pargimetsa tee) on juurdepääsuks nii naabermaaüksuste elamumaadele kui ka planeeritavatele kruntidele. Kungla mets 2 maaüksuse põhja piiril, riigimaanteelt 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ääres kulgeb 3 m kergliiklustee, mis ühendab Keila-Joa alevikku ja Tuulna küla.

6.6. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib ümbruskonda teenindavad maakaabeliinid nr KKL215210099, MKL301321914. Planeeritavad ala läbib 0,4kV õhuliin naaberkatastriüksuste elektrienergiaga varustamiseks.

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

Maaüksuse piiril, kergliiklustee lõuna küljel kulgeb Laulasmaa ÜVK reoveekogumisala teenindamise tarbeks rajatud survekanalisatsioon. Innu maaüksuse arendusalal on praeguseks välja ehitatud puurkaev koos veepuhastusjaamaga, mille planeerimisel arvestati kasvava tarbimisega ning planeeritava arenduse ressursivajadus on olemas.

6.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

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

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

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

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

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

7. DETAILPLANEERING

7.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on välja selgitada võimalused Kungla mets 2 katastriüksuse jagamine elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramine ridaelamute, korterelamute koos äripindade ja üksikelamute püstitamiseks. Detailplaneering koostatakse eelkõige konkreetse ehitussoovi realiseerimise tarbeks, sellega on detailplaneering ühtlasi ehitise projekteerimise esimeseks tööetapiks. Lisaks on detailplaneeringu ülesanne detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtete määramine. Antud detailplaneeringuga on silmas peetud juurdepääsutee, tehnovõrkudega liitumise võimaluse tagamist algatatud, kehtestatud naabermaaüksuste detailplaneeringute aladele.

Planeeritaval alal moodustatakse 24 üksikelamumaa krunti, 5 korterelamut koos äripindadega krunti, 5 transpordimaa krunti.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

| Pos.nr | Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi | Krundi planeeritud suurus m ² | Moodustatakse katastriüksusest | Liidetavate/ lahutatavate osade pindala m ² | Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi |
|--------|--|---|-----------------------------------|--|---|
| 1 | LK | 1606 | 29501:007:0314 | -1606 | Maatulundusmaa |
| 2 | LT | 9919 | 29501:007:0314 29501:007:0757 | -9766 -153 | Maatulundusmaa Maatulundusmaa |
| 3 | LT | 3487 | 29501:007:0314 | -3487 | Maatulundusmaa |
| 4 | LT | 4013 | 29501:007:0314 | -4013 | Maatulundusmaa |
| 5 | LT | 4487 | 29501:007:0314 | -4487 | Maatulundusmaa |
| 6 | 0-50 ÄV 0-100 EK | 3497 | 29501:007:0314 | -3497 | Maatulundusmaa |
| 7 | 0-50 ÄV 0-100 EK | 3074 | 29501:007:0314 | -3074 | Maatulundusmaa |
| 8 | 0-50 ÄV 0-100 EK | 3002 | 29501:007:0314 | -3002 | Maatulundusmaa |
| 9 | 0-50 ÄV 0-100 EK | 4047 | 29501:007:0314 29501:007:0757 | -3726 -321 | Maatulundusmaa Maatulundusmaa |
| 10 | EP | 3060 | 29501:007:0314 | -3060 | Maatulundusmaa |
| 11 | 0-50 ÄV 0-100 EK | 3122 | 29501:007:0314 | -3122 | Maatulundusmaa |
| 12 | EP | 3936 | 29501:007:0314 | -3935 | Maatulundusmaa |
| 13 | EP | 3209 | 29501:007:0314 | -3209 | Maatulundusmaa |
| 14 | EP | 3309 | 29501:007:0314 | -3309 | Maatulundusmaa |
| 15 | EP | 3078 | 29501:007:0314 | -3078 | Maatulundusmaa |
| 16 | EP | 3072 | 29501:007:0314 | -3072 | Maatulundusmaa |
| 17 | EP | 3182 | 29501:007:0314 | -3182 | Maatulundusmaa |
| 18 | EP | 3186 | 29501:007:0314 | -3186 | Maatulundusmaa |
| 19 | EP | 3189 | 29501:007:0314 | -3189 | Maatulundusmaa |
| 20 | EP | 4384 | 29501:007:0314 | -4384 | Maatulundusmaa |
| 21 | EP | 3238 | 29501:007:0314 | -3238 | Maatulundusmaa |
| 22 | EP | 3256 | 29501:007:0314 | -3256 | Maatulundusmaa |
| 23 | EP | 3375 | 29501:007:0314 | -3375 | Maatulundusmaa |
| 24 | EP | 3083 | 29501:007:0314 | -3083 | Maatulundusmaa |
| 25 | EP | 3013 | 29501:007:0314 | -3013 | Maatulundusmaa |
| 26 | EP | 3042 | 29501:007:0314 | -3042 | Maatulundusmaa |
| 27 | EP | 3235 | 29501:007:0314 | -3235 | Maatulundusmaa |
| 28 | EP | 3817 | 29501:007:0314 | -3817 | Maatulundusmaa |
| 29 | EP | 3034 | 29501:007:0314 | -3034 | Maatulundusmaa |
| 30 | EP | 3116 | 29501:007:0314 | -3116 | Maatulundusmaa |
| 31 | EP | 3525 | 29501:007:0314 | -3525 | Maatulundusmaa |

| Pos.nr | Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi | Krundi planeeritud suurus m ² | Moodustatakse katastriüksusest | Liidetavate/ lahutatavate osade pindala m ² | Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi |
|--------|--|---|-----------------------------------|--|---|
| 32 | EP | 3420 | 29501:007:0314 | -3420 | Maatulundusmaa |
| 33 | EP | 3404 | 29501:007:0314 | -3404 | Maatulundusmaa |
| 34 | EP | 3001 | 29501:007:0314 | -3001 | Maatulundusmaa |

Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi:

EP- üksikelamu maa;

EK- korterelamu maa,

ÄV- väikeettevõtluse maa,

LT-transpordimaa;

LK- kergliiklusmaa.

KRUNTIDE NÄITAJAD

| Pos. nr | Krundi planeeritud suurus m ² | Ehitisealune pind kokku m ² | Hoonestusala suurus | Suurim korruselisus-elamu/abihoone | Suurim hoonete kõrgus-kõrgus maapinnast (m) Elamu/abihoone | Hoonete arv krundil (elamu/abihoone) | Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa | Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -Katastriüksuse liikide kaupa | Suletud brutopind maa-pealne/maa-alune | Katusekalle | Parkimiskohtade arv-normatiivne/kavandata | Kitsendused ja servituudid |
|---------|--|--|---------------------|------------------------------------|--|--------------------------------------|--|---|--|-------------|---|--|
| 1 | 1606 | - | - | - | - | - | LK 100 | L 100 | - | - | - | Olemasolevate ja pl. tehnov. servituudi ala Riigitee 30m tee kaitsevöönd |
| 2 | 9919 | - | - | - | - | - | LT 100 | L 100 | - | - | - | Ol.ol ja pl tehnovõrkude servituudi ala |
| 3 | 3487 | - | - | - | - | - | LT 100 | L 100 | - | - | - | Pl. tehnovõrkude servituudi ala |
| 4 | 4013 | - | - | - | - | - | LT 100 | L 100 | - | - | - | Pl. tehnovõrkude servituudi ala |
| 5 | 4487 | - | - | - | - | - | LT 100 | L 100 | - | - | - | Pl. tehnovõrkude servituudi ala |
| 6 | 3498 | 700 | 1718 | 2(2-1/-) | 9m/- | 1(1/-) | 0-50 ÄV 0-100 EK | 0-50 Ä 0-100 E | 1400 | 0°-45° | 14/14 | Riigitee 30m kaitsevöönd Survekanalisatsiooni 2m servituudi ala Juurdepääsutee servituut parklasse |
| 7 | 3074 | 600 | 1288 | 2(2-1/-) | 9m/- | 1(1/-) | 0-50 ÄV 0-100 EK | 0-50 Ä 0-100 E | 1200 | 0°-45° | 14/14 | Riigitee 30m tee kaitsevöönd Survekanalisatsiooni 2m servituudi ala Juurdepääsutee servituut parklasse |
| 8 | 3002 | 600 | 1290 | 2(2-1/-) | 9m/- | 1(1/-) | 0-50 ÄV 0-100 EK | 0-50 Ä 0-100 E | 1200 | 0°-45° | 14/14 | Riigitee 30m tee kaitsevöönd Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 9 | 4047 | 800 | 2299 | 2 (2-1/-) | 9m/- | 1(1/-) | 0-50 ÄV 0-100 EK | 0-50 Ä 0-100 E | 1600 | 0°-45° | 16/16 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus* |
| 10 | 3060 | 450 | 1832 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 11 | 3122 | 600 | 1484 | 2 (2-1/-) | 9m/- | 1(1/-) | 0-50 ÄV 0-100 EK | 0-50 Ä 0-100 E | 1200 | 0°-45° | 16/16 | Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus* |
| 12 | 3936 | 450 | 1776 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus* |
| 13 | 3209 | 450 | 1763 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus* |

| | | | | | | | | | | | | |
|----|------|-----|------|---------|-------|--------|--------|-------|-----|--------|-----|--|
| 14 | 3309 | 450 | 1770 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus* |
| 15 | 3078 | 450 | 1629 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 16 | 3072 | 450 | 1793 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 17 | 3182 | 450 | 1843 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 18 | 3186 | 450 | 1786 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 19 | 3190 | 450 | 1729 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 20 | 4385 | 450 | 2044 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus* |
| 21 | 3238 | 450 | 1455 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 22 | 3256 | 450 | 1493 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 23 | 3375 | 450 | 1771 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 800 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 24 | 3083 | 450 | 1516 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 800 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 25 | 3013 | 450 | 1621 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 800 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 26 | 3042 | 450 | 1535 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 800 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 27 | 3235 | 450 | 1809 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 800 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 28 | 3817 | 450 | 1914 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 800 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*/ |
| 29 | 3034 | 450 | 1489 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 800 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 30 | 3116 | 450 | 1297 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 800 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 31 | 3525 | 450 | 1889 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 800 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd |
| 32 | 3420 | 450 | 1743 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 800 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus* |
| 33 | 3404 | 450 | 1581 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 800 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*/ 0,4kV elektri kaabli kaitsevöönd (servituut) |
| 34 | 3001 | 450 | 1777 | 2 (2/1) | 9m/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | 0°-45° | 3/3 | Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*/ |

Katastriüksuse liigi järgi:

E- elumumaa, L-transpordimaa, Ä-ärimaa

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

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

Keskkonnasõbralikkuse põhimõte

Maksimaalselt säilitada väärtuslikud puuliigid. Vöasastunud kraavikaldad tuleb puhastada ja kraavid süvendada.

Hoonete projekteerimise reeglid:

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

Kasutatavad ehitusmaterjalid

Hoonete rajamisel ja materjalide valikul, tuleb arvestada hoone sobimisega ümbritsevasse miljöösse. Ühel krundil asuv põhihoone ja abihoone arhitektuurne lahendus peavad omavahel kokku sobima. Eelistada naturaalseid materjale (nt tellis või silikaatkivi, paekivi, krohv, puit jms või nende sobivaid kombinatsioone.). Lubatud on palkfassaadidega hoonete püstitamine, kuna piirkond on metsalinnal. Ilmega, kuhu palkmajad sobivad. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud. Katusekatted on vabad, sobiv valida vastavalt katuse kaldele (profiilplekk, valtsplekk, bituumenkate, katusekivi).

Korterelamu krundile võib täiendavalt rajada kuni 3 väikeehitist (kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ja kuni 5m kõrge), nagu jalgrataste varjualune, prügimaja ja mänguväljak, väljaspoole kavandatud hoonestusala. Korterelamu prügimaja rajamine on lubatud sõiduaudode parklasse, kõvakattega alale. Seejuures tuleb tagada 8 meetrine tuleohutuskaja naaberkinnistutel paiknevatest ehitistest. Korterelamu krundile ei või ehitada ehitisi tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 meetrit. Samuti tuleb arvestada, et väikeehitiste ehitisealune pind koos korterelamu ehitisealuse pinnaga ei ületa korterelamu krundile lubatud maksimaalset ehitisealust pinda. Rajatise ehitamisel tuleb lähtuda põhihoone arhitektuurinõuetest.

Aiad ja piirded

Piirdeaadade kõrgused on lubatud 1,5m ning aia läbipaistvus vähemalt 20%. Piirdeaia välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima naabermaaüksuste piiretega. Kruntide piirdena ei ole lubatud kasutada läbipaistmatuid plankaedu.

Täpne hoonete arhitektuurne lahendus määratakse hoonete projekteerimisstaadiumis.

7.2. TRANSPORDIMAAD JA LIIKLUSKORRALDUS

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| Krunt pos. nr 1 | 1606 m ² - transpordimaa |
| Krunt pos. nr 2 | 9919 m ² - transpordimaa |
| Krunt pos. nr 3 | 3487 m ² - transpordimaa |
| Krunt pos. nr 4 | 4013 m ² - transpordimaa |
| Krunt pos. nr 5 | 4487 m ² - transpordimaa |

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud olemasolevast ristumiskohast 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna (Pargimetsa tee ristmik) km 27,47. Kungla mets 2 maaüksusel kulgev eratee 2952210 Pargimetsa tee (Tee221) on juurdepääsuks ka Innu maaüksuse detailplaneeringu alale.

Uute elamukruntide lisandumisel ja kasvava liikluskoormuse tõttu vajab Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna maantee (Riigitee 11390), eratee nr 2952210 (Tee221) ja eratee nr 2951920 (Suvemaja tee) ristmik rekonstrueerimist. Pargimetsa ja riigitee 11390 ristmiku rekonstrueerimise projektlahendus on kantud detailplaneeringu põhijoonisele vastavalt Extech OÜ tööle nr 22017 „Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja Pargimetsa tee ristumiskoha ehitusprojekt“, mis on tänaseks ka juba rajatud.

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

Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurk 15x190 rekonstrueeritava ristmiku sõiduraja välimisest servast.

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

Kõik planeeringuala sõiduteed on kavandatud kahe-suunalisele liiklusele. Planeeritud teede sõidukiirus on piiratud, soovitatav on seada alale 30 km/h kiirusepiirang. Planeeritud teed (nii sõidu- kui ka kergliiklustee) on äärekivideta, kus sajuveed suunatakse teekalletega kõrval olevatele haljasaladele. Planeeritud sõiduteed rajatakse 5m laieusega teepeenardega kummalegi poole 0,75m. Planeeritud jalgteed on 2 m laiused. Kõik planeeritud teed kuuluvad asfalteerimisele.

Kavandatavate teede täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus. Riigimaantee ristmiku projekteerimine ja ehitamine on ette nähtud Innu maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsusega nr 10) elluviimise käigus. Ristmiku lahendus on projekteeritud ainult Innu maaüksuse detailplaneeringu ja Kungla metsa 2 katastriüksuse detailplaneeringu jaoks, **võimalike tulevaste detailplaneeringute koostamisel piirnevatel aladel peab ristmiku läbilaskevõimet uuesti hindama.**

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

Parkimine on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2016.

Parkimiskohtade arvutus:

| Eramu | >3-toaline korter | Parkimisnormatiiv Eramu/väike-elamute alal | Normatiivne | Planeeritud parkimiskohad |
|----------------|-------------------|---|-------------|------------------------------|
| - | Pos. 7,8,11 | 1/50 | 3x600/50=36 | 44 |
| - | Pos. 6 | 1/50 | 700/50=14 | 14 |
| - | Pos. 9 | 1/50 | 800/50=16 | 16 |
| Pos. 10, 12-34 | - | 3 | 3x24=72 | 72 |
| Kokku | | | 138 | 146 |

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

7.3. VERTIKAALPLANEERING

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

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

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

7.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

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

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

Tehnovõrkude lahendus täpsustatakse tehnilise projekti projekteerimise käigus.

Kui kruntidele pos. 6,7,8,9 ja 11 rajatakse ridaelamuid, siis tuleb tagada igale ridaelamuboksile liitumised tehnovõrkudega.

7.4.1. VEEVARUSTUS

Veevarustuse allikaks on Innu maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 10) planeeritud rekonstrueeritavast puurkaevust PRK0067051 (Pargimetsa tee 28 katastriüksusel, katastritunnusega 43101:001:0366), mis on praeguseks välja ehitatud koos veepuhastusjaamaga, mille planeerimisel arvestati kasvava tarbimisega ning planeeritava arenduse ressursivajadus on olemas.

Planeeringu ala keskmine arvestuslik päevane veetarve antud planeeringu alal on 16,5 m³/d . Liitumisühendused elamutesse on planeeritud DN 25 maakraanidega. Liitumispunkti maakraanid paigutatakse 0,5...1,0 m kaugusele krundi piirist torustike koridori transpordimaa ja kinnisasja piiri vahelisele haljasmaale, kõrvuti elamu kanalisatsiooni liitumispunkti kontrollitoruga.

Välisveetorustikud projekteerida PE PN 10 veetorudest ning tähistada märkekaabliga.

7.4.2. KANALISATSIOON

Kogu planeeringu-alale kavandatav reovee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni 16,5 m³/d. Moodustatavate kruntide reoveed kanaliseerida isevoolliselt tänavatorustikku. Iga üksikelamu krundi jaoks on ette nähtud üks liitumiskaev Ø400 ning ridaelamute pugul iga ridaelamu boksi tarvis üks liitumiskaev, mis ehitatakse teemaale ca 0,5-1m kaugusele krundi piirist. Kontroll- ja liitumiskaevud ehitatakse teleskoopsete suudmetega moodulkaevudena.

Planeeringuala reoveekanalisatsiooni reoveed juhitakse Innu maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 10) ettenähtud reoveepumplasse ning sealt edasi Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres oleva ühiskanalisatsiooni survetoru kaudu Keila-Joa reoveepuhastisse. Ühiskanalisatsiooniga liitumine toimub vastavalt AS Lahevesi väljastatud tehniliste tingimustele. Ühiskanalisatsiooni juhitava reovee koosseis peab vastama Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjale.

Planeeringuga planeeritud pumpla kaitsevöönd on 10m. Kanalisatsiooni lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus.

7.4.3. SADEMEVEED

Sademeveed hajutatakse kruntide haljasaladele ning edasi olemasolevate lahtiste kraavide kaudu Innu maaüksuse detailplaneeringus planeeritud sademevee kraavidesse. Planeeringuala kraavide puhastamine, süvendamine, torustikku paigaldamine, täielik või osaline sulgemine kruntidele juurdepääsude või tehnovõrkude tõttu lahendatakse teede ja tänavate ning tehnovõrkude tööprojekti koostamisel. Vajadusel võib rajada ka lokaalseid sademevee kogumise alasid kõikidele hoonestatud kruntidele katustelt ja sillutatud pindadelt lahtuva sademevee tarvis.

7.4.4. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

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

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud elamud koos abihoonetega I kasutusviisiga ehitised. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

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

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonetele või rajatisele. Vajalik kustutusvesi $Q=10$ l/s 3 tunni jooksul saadakse Innu maaüksuse detailplaneeringu (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 10) alale projekteeritud kolmest tuletõrjehüdrandist, mis on projekteeritud Pargimetsa tee L1 maaüksusele ning antud detailplaneeringuga planeeritud kolmest täiendavast tuletõrjehüdrandist.

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

7.4.5. ELEKTRIVARUSTUS

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

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

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

7.4.6. VÄLISVALGUSTUS

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

7.4.7. TELEKOMMUNIKATSIOON

Planeeringualale on planeeritud 50 perspektiivset telekommunikatsiooni abonenti.

Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 07.05.2021 nr 35145366 on kehtivad kuni 06.05.2022.

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

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

7.4.8. SOOJAVARUSTUS

Planeeringuala hoonete küte lahendatakse lokaalsete kütelahendustega. Eelistatud on energiasäästlikud lahendused.

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

Elamumaa kruntidele võib soojavarustuseks rajada soojuspuurauke.

Soojuspuurauk on võimalik puurida majast 2m kaugusele, krundi piirist 5m. Soojuspuuraukude vahe on min 10m. Puuraugud on lubatud antud piirkonnas rajada 55m sügavusega ja 200m² eramu küttevajaduse katmiseks on vaja puurida 4 puurauku. Rajatavad soojuspuuraugud on kinnise süsteemiga, mistõttu puudub puuraugu hooldusala.

Maasoojuspuuraukude projekteerimisel lähtuda järgmistest seadusandlikest aktidest:

- Veeseadus¹ (vastu võetud 30.01.2019).
- Ehitusseadustik¹ (vastu võetud 11.02.2015.a., viimati muudetud 18.10.2024.a.).
- Keskkonnaministri määrus nr. 43 "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitusvõi kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitusvõi kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid." (vastu võetud 09.07.2015.a.).

Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

8. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

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

Olemasolevast kõrghaljastusest säilitatakse maksimaalselt suuremad ja väärtuslikumad puud.

Uue kõrghaljastuse rajamiseks on soovitatav kasutada:

OKASPUUD:

keermänd (Pinus contorta)

serbia kuusk (Picea omorika)

LEHTPUUD

mägivaher (Acer pseudoplatanus)

harilik vaher ja tema vormid (Acer platanoides)

harilik pihlakas ja tema vormid (Sorbus aucuparia)

Kuivematel paealadel -poopuu (Sorbus intermedia),

viirpuud (Crataegus sp.) jt.

harilik sarapuud (Corylus avellana) jt.

Keskkonnakaitse abinõude alus: Säästva arengu seadus § 3

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

Ehituste alla jääv kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks.

- Mullatööde käigus tuleb tagada alles jäävate puude ümbruses olemasoleva maapinna kõrgusarvude säilimine, lähiümbruse maapinna täitmisel kasutada pinnase õhutamise võtteid (dreenimine).
- Hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja selle lokaalsele tootmisele. Hoonete kütmisel kasutada keskkonnasõbralikumaid kütteviise: puuküte, pelletiküte, maaküte, päikeseenergial küte, elektriküte. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Vastavalt direktiivile on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded valitsuse määrusega nr 68 Energiatõhususe miinimumnõuded (Vabariigi valitsus 30.08.2012)

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

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

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

- detailplaneeringuga kavandatud ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse isevoollalt reoveekanaliseerimisele.
- detailplaneeringu realiseerimine ei avalda negatiivset mõju kaitsealadele looduse üksikobjektidele, kaitsealadele ja Natura 2000 võrgustiku aladele;
- kavandatud tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskorralduse, müra- ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid kavandatavale

maakasutusele või majandustegevusele;

- kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

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

9. AUTOLIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON, ÕHUSAASTE.

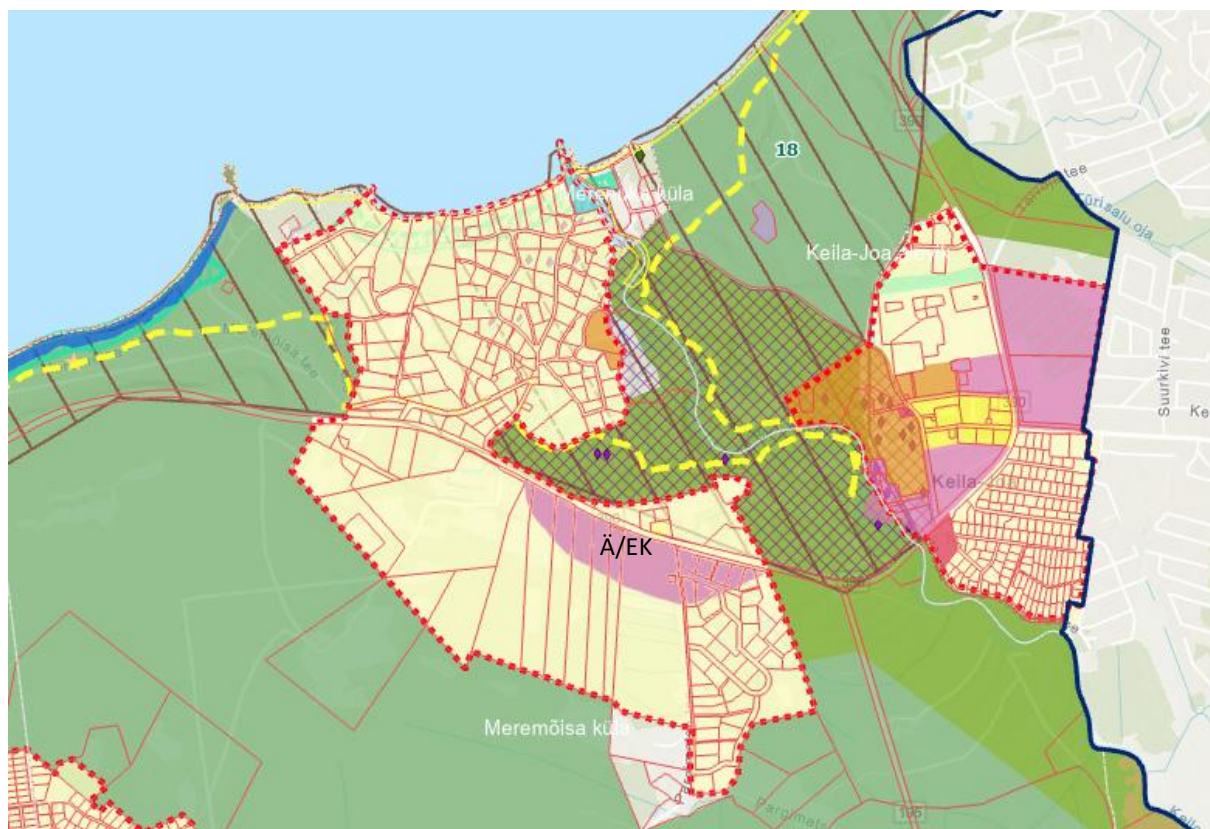
Välisruum

Keskkonnaministri 16.12.2016.a. määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“ Lisas 1 on toodud müra normtasemed, kus uutel planeeritavatel aladel on liikluse müra sihtväärtus alljärgnev:

II kategooria - elamu maa-alade liikluse müra sihtväärtus on 55 dB päeval (L_d) ning 50 dB öösel (L_n).

III kategooria – keskuse maa-alade liikluse müra sihtväärtus on 60 dB päeval (L_d) ning 50 dB öösel (L_n).

Planeeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu muutmiseks. Lisaks kehtiva üldplaneeringu muutmisele tehakse muudatusettepanek koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringu muudatuseks. Muudatusettepanekuna nähakse Meremõisa küla uue elamuala riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna lõunapoolses osas keskuse maa-ala, mis on segafunktsiooniga ja näeb ette äri- ja korterelamute ehitamist. Keskuse maa-alal ei ole ette nähtud privaatkasutuses õuealasid.



Joonis 8 Lääne-Harju valla üldplaneeringu muudatusettepanek

Piirkonnas on teostatud erinevad mürauuringud:

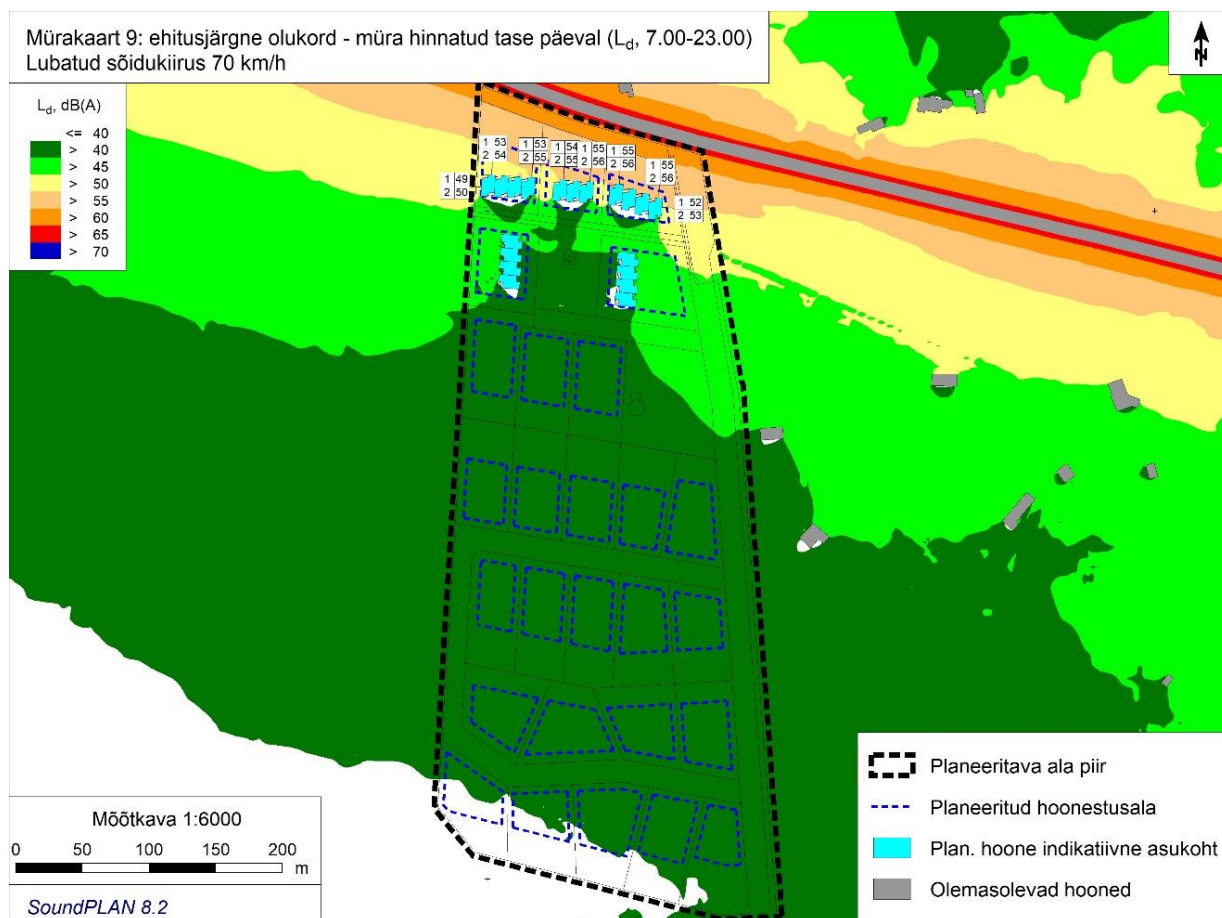
- Üldplaneeringu koostamisel teostatud mürahinnang, OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 20003647
- Kungla mets 2 kinnistu ja lähiala mürahinnang, OÜ Hendrikson & Ko, töö nr 22004309

Hendrikson & Ko poolt on koostatud „Kungla mets 2 kinnistu ja lähiala mürahinnang“, töö nr 22004309 14.04.2022. Mürahinnangut täiendati 06.06.2023. aastal vastavalt riigitee ehitusprojektile (Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja Pargimetsa tee ristumiskoha ehitusprojekt, EXTech Design OÜ, Töö nr: 22017, 24.04.2023), kus nähti ette lubatud sõidukiiruse 90 km/h vähendamist 70 km/h.

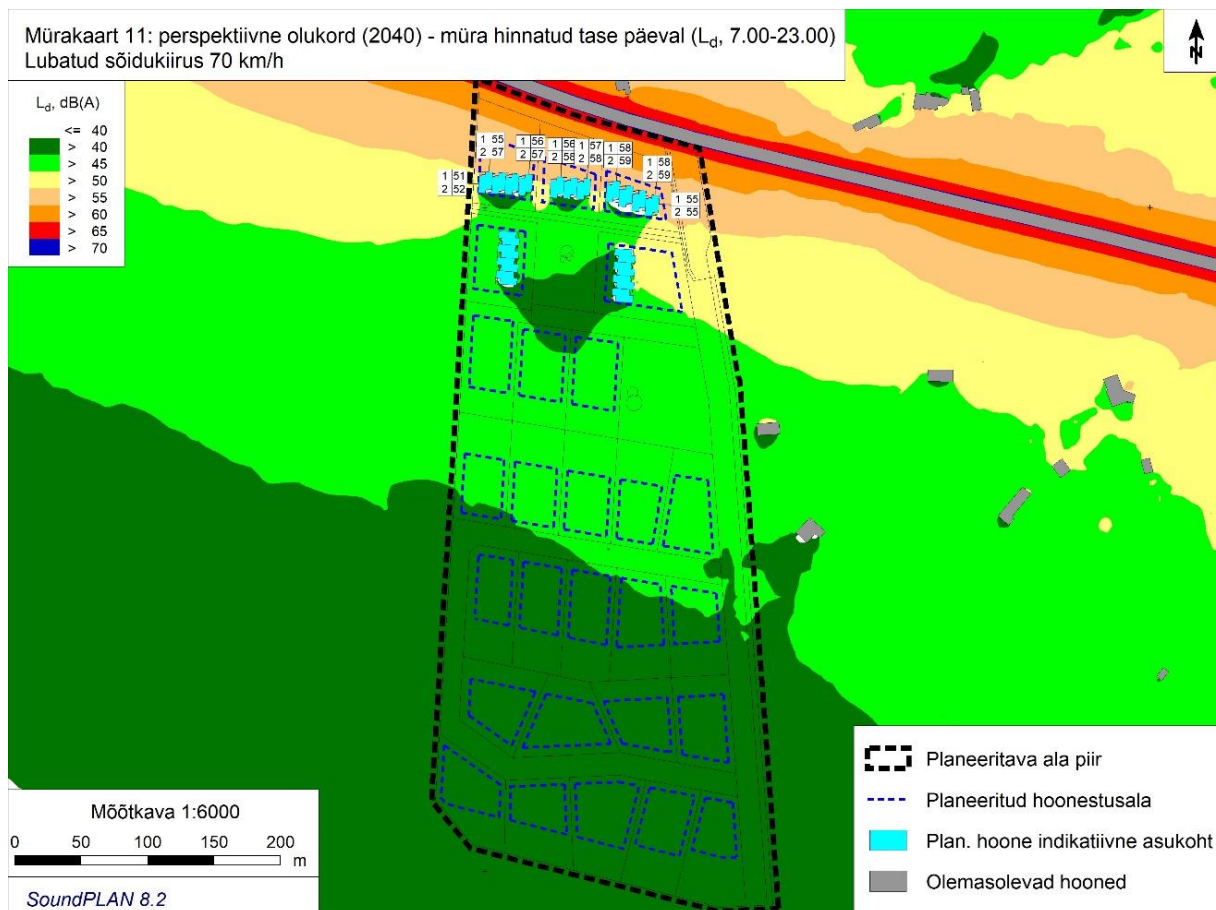
Uuringute teostamise ajal kehtis planeeringualaga külgneval riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna kiirusepiirang 90 km/h. Praeguseks hetkeks on planeeringuala külgneval osal seoses riigitee Tallinna-Rannamõisa-Kloogaranna ja Pargimetsa tee ristmiku väljaehitamisele kiirusepiiranguks 70 km/h.

Täiendavalt koostatud mürakaartide põhjal (riigitee kiirusrežiimi muutmisel - 90 km/h asendatakse lubatud sõidukiirusega 70 km/h) võib öelda järgmist:

- Olemasolevas (ehitusjärgses) liiklusolukorras esineb teele lähimate hoonestusalade teepoolsel küljel (2 m kõrgusel maapinnast) päeval ajal (L_d , 7.00-23.00) arvutuslik müra hinnatud tase ca 52...55 dB (2. korruse puhul kuni 56 dB);
- Perspektiivses liiklusolukorras esineb teele lähimate hoonestusalade teepoolsel küljel (2 m kõrgusel maapinnast) päeval ajal (L_d , 7.00-23.00) arvutuslik müra hinnatud tase ca 55...58 dB (2. korruse puhul kuni 59 dB);



Joonis 9. Müra hinnatud tase päeval (L_d) olemasolevas (ehitusjärgses) liiklusolukorras kiiruspiirangu 70 km/h korral



Joonis 10. Müra hinnatud tase päeval (L_d) perspektiivses olukorras (2040. a liiklusproгноos) kiiruspiirangu 70 km/h korral

Siseruum

Lisaks välisõhu normide järgimisele tuleb tagada head tingimused kavandatavate hoonete siseruumides. Müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tuleb järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (hetkeseisuga on selleks standard *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*), mille kohaselt:

- Kavandades eluruumi (elu- ja magamisruumid) L_d 56-60 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) minimaalselt 35 dB. Kaasaegsete headele tingimistele vastavate eluhoonete rajamisel (samuti arvestades võimalikku pisut suuremat mürataset tiipnunnil, perspektiivses olukorras ja/või ebaregulaarse liiklusega (sh lühiajaliselt suurema liikluskooormusega) perioodil) on soovituslik ette näha mõnevõrra rangemad nõuded ehk välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) minimaalselt 40 dB;
- Teeäärsete hoone hoovipoolsetele külgedel (mis on liiklusest mõnevõrra vähem mõjutatud) ning teest kaugemal asuvatel hoonestusaladel on soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) väärtusest minimaalsest vahemikus 35-40 dB
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Asjakohaste heliisolatsiooninõuete järgimisel on tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas liiga rangeid piiranguid seada.

Autoliiklusest põhjustatud vibratsioon

Autoliiklusega kaasnevad lisaks helilistele võngetele ka madalasageduslikud võnked, mida nimetatakse vibratsiooniks (10-200 Hz). Vibratsioon levib nii õhus kui maapinnas ning viimase korral sõltub pinnase

materjalist.

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

Autoliiklusest põhjustatud õhusaaste

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

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

10. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

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

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

Radoonist tulenev terviserisk

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

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega alal. Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2023 alapeatükile 4.1 *Radoon ja selle allikad* järgi teha elamutele pinnase mõõtmised.

11. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

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

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

12. PLANEERINGUGA ELLUVIIMINE

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

projekteerimisnormidele.

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

1. Kungla mets 2 katastriüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele.
2. Planeeringuala taristu (sh veevarustus, kanalisatsioon, siderajatised, teed ja tänavad, tänavavalgustus) projekteerimine koos tehniliste tingimuste taotlemisega.
3. Detailplaneeringu taristu ehitatakse välja kolmes etapis:
 - a. 1 etapis ehitatakse välja taristu kruntide pos. 15-24 jaoks
 - b. 2 etapis ehitatakse välja taristu kruntide pos. 25-33 jaoks
 - c. 3 etapis ehitatakse välja taristu kruntide pos. 6-14 jaoks

Ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringuala vastava etapi ulatuses oleks välja ehitatud planeeritavad (ühiskanalisatsiooni- ja veevõrk, elektrivarustus jne) tehnovõrgud ning teed.

Avalikult kasutatavate teede üleandmine koos teiste taristuobjektide üleandmisega omavalitsusele toimub vastavalt sõlmitud kokkulepetele.

Detailplaneeringu elluviimiseks sõlmitakse enne planeeringu kehtestamist KOVi ja huvitatud isiku vaheline leping, millega määratletakse täpsemalt taristu ehitamise tingimused, tähtajad ja seatavad tagatised, samuti

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- ❖ Arendusega seotud teed ning Pargimetsa ristmik tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada planeeringualale mistahes hoonete väljaehitamisel.
- ❖ Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigiteede laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta-ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti (PlanS § 131 lg 1).
- ❖ Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg2 p2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

13. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

14. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD

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

Mõju maakasutusele ja maavaradele

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

Jäätme- ja energiamahukus

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

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

Energiakasutus on peamiselt seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega ehitusperioodil. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Rajatavate hoonete energiamahukus on väike ning peamiselt vajatakse eelkõige elektrit. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine lokaalselt, mis omakorda eeldab kütuse/energia kasutamist.

Vee, pinnase ja õhusaastatus

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

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

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

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

Müra, vibratsioon

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

Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid

Valgus, kiirgus ja lõhn

Hoonete rajamisega kaasneb kõrghaljastuse likvideerimine. Looduslikke valgustingimusi muudetakse, kuid see on pinnasele ja kõrghaljastusele pigem positiivne mõju. Ajalooliselt paiknes detailplaneeringu alal Keila-Joa puukool ja vaid istikutele sobiva kitsa istutusvahe tulemusena on säilinud puud halvas

seisukorras - valgustingimuste tõttu osaliselt või täielikult kuivanud. Puudegruppide vahelised alad on looduslikult võsastunud.

Kiirguse ja lõhna reostust ei ole ette näha

Avariolukordade esinemise võimalikkus ja koosmõju

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

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

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

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

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

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

Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000

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

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

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