



Ojakalda tee 11a katastriüksuse detailplaneering

Töö nr 2-03/25

Planeeringu esitamise kuupäev: 24.07.2025

Detailplaneeringu koostaja:

ThinkTerra OÜ
Registrikood: 16734833

Planeerija/ projektijuht:

Evely Ehrpas
E-mail: evely@thinkterra.ee

Vastutav isik:

Liina Ollema

Detailplaneeringu koostamise korraldaja:

Lääne-Harju Vallavalitsus
Rae tn 38, Paldiski,
76806 Harjumaa

Huvitatud isik:

Holger Karema

Tallinn, 2025

SISUKORD

A- MENETLUSDOKUMENDID	3
B- SELETUSKIRI	4
1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	4
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS	5
3.1 PLANEERINGUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	5
4. KEHTIV „KEILA VALLA ÜLDPLANEERING“	6
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	8
5.1 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE JA KAVANDATAV EHITUSÕIGUS.....	8
5.2 HALJASTUS JA HEAKORD	9
5.3 LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS.....	9
5.4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	9
5.4.1 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMEVEELAHENDUS	9
5.4.7 TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	10
5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	10
5.6 KESKKONNATINGIMUSED	11
6. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE.....	12
7. PLANEERINGU ELLUVIIMINE	13
C- JOONISED	14
D- KOOSKÕLASTUSED	15

A- MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, 18.02.2025 nr 6-2/330;
2. Lääne-Harju Vallavalitsuse 11.03.2025 korraldus nr 122 „Detailplaneeringu algatamine“ ja selle lisa „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“;
3. Detailplaneeringu koostamise haldusleping nr 6-1/173-1, sõlmitud 12.03.2025.

B- SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 11.03.2025 korraldus nr 122 „Detailplaneeringu algatamine“ ja selle lisa „Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks“.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- ♦ „Keila valla üldplaneering“ (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 1259/1005);
- ♦ „Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2038 kinnitamine“, vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 14.05.2024 määrusega nr 9;
- ♦ Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11;
- ♦ „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“, vastu võetud riigihalduse ministri 17.10.2019 määrusega nr 50;
- ♦ „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, vastu võetud keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71;
- ♦ „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“, vastu võetud keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32;
- ♦ „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“, vastu võetud sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42;
- ♦ „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“, vastu võetud sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78;
- ♦ Eesti Standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- ♦ Eesti Standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“;
- ♦ Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- ♦ Eesti Standard EVS 939-2:2020 „Puitaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“;
- ♦ Eesti Standard EVS-EN 1176-1:2017+A1:2023 „Mänguväljaku seadmed ja aluspinnakate. Osa 1: Üldised ohutusnõuded ja katsemeetodid“;
- ♦ Eesti Standard EVS-EN 1177:2018+A1:2024 „Lööki nõrgendav mänguväljaku aluspinnakate. Katsemeetodid löögi nõrgendamise kindlaksmääramiseks“;
- ♦ Detailplaneeringu algatamise taotlus (esitatud 18.02.2025);
- ♦ Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (OÜ GEO S.T töö nr 22M0207, 14.01.2021). Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- ♦ planeerimisseadus ning teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine. Lisaks antakse detailplaneeringuga tehnovõrkude ja -rajatiste, heakorralduse, haljastuse, liikluskorralduse ja parkimise põhimõtteline lahendus.

Tabel 1. Planeeringuala moodustab

Katastriüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Pindala
Ojakalda tee 11a	43101:001:0194	Elamumaa 100%	5420.0 m ²

Planeeringuala suurus on ca 0,5 ha.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas alal kehtiva „Keila valla üldplaneeringuga“.

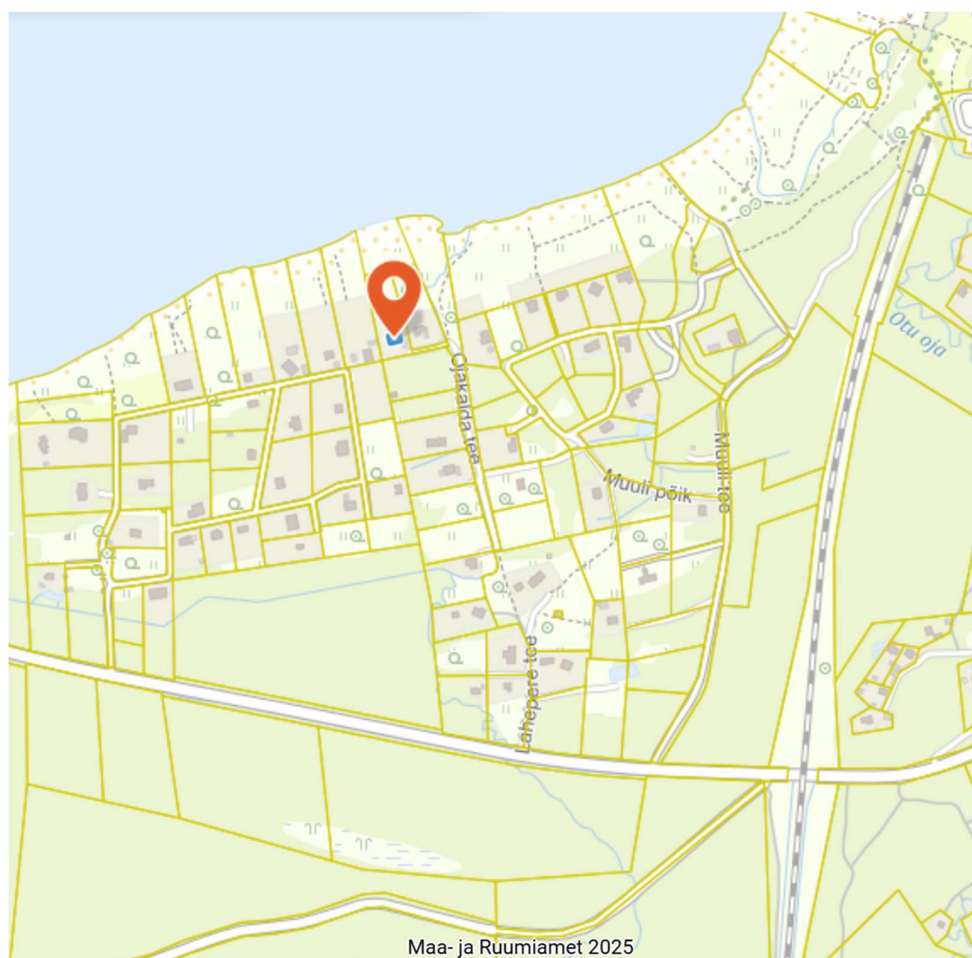
Planeeritav katastriüksus asub Keila Vallavalitsuse 08.03.2017 korraldusega nr 143 kehtestatud „Kloogaranna külas Ojakalda tee 11 kinnistu detailplaneeringu“ alal, mille alusel on Ojakalda tee 11a katastriüksus moodustatud ning hoonestatud. Krundil paiknevad ühekordne elamu ehitisealuse pindalaga 122,7 m² ja garaaž ehitisealuse pindalaga 35,2 m². „Ojakalda tee 11 kinnistu detailplaneeringuga“ oli lubatud hoonete ehitisealune pindala 200 m² ühe elamu ja ühe abihoone ehitamiseks. Krundi omanik soovib suurendada hoonestusala ja muuta abihoonete arvu ühe täiendava abihoone ehitamiseks.

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

3. OLEMASOLEV OLUKORD JA ANALÜÜS

3.1 PLANEERINGUALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas ning hõlmab *Ojakalda tee 11a* (43101:001:0194, eraomand) katastriüksust. Planeeringuala asukohta vaata Pilt 1.



Pilt 1. Väljavõte Maa- ja Ruumiameti kaardirakendusest. Planeeringuala on tähistatud nõopnõelaga.

Planeeringuala maapind on tasane, langedes maismaast mere suunas. Absoluutkõrgused jäävad vahemikku 2,08 m katastriüksusel asuva hoone ümbruses kuni 1,26 m merepooles osas. *Ojakalda tee 11a* katastriüksuse maakasutuse sihtotstarve on 100% elamumaa, kõlvikuline koosseis Maa- ja Ruumiameti andmete alusel on looduslik rohumaa 2538.0 m², metsamaa 26.0 m², õuema 2659.0 m², muu maa 197.0 m². Katastriüksusel asuvad ehtisregistri andmete alusel olemasolev 2021. aastal kasutusele võetud 1-korruseline üksikelamu (ehr.kood: 120550678, ehitisealune pind: 122,7 m², kõrgus 5,6 m) ja 1-korruseline garaaž (ehr.kood: 120817337, ehitisealune pind: 42,1 m², kõrgus 4,5 m).

Planeeringuala koormavad järgmised seadustest tulenevad kitsendused (allikas: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus), vt Skeem 2:

- ♦ ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 100 m korduva üleujutusala (s.o 1 m samakõrgusjoon) piirist mõõdetuna;
- ♦ ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m;
- ♦ kuni 10 ha pindalaga ja kuni 25 km² valgalaga veekogu ranna ja kalda piiranguvöönd 50 m;
- ♦ kuni 10 ha pindalaga ja kuni 25 km² valgalaga veekogu ranna ja kalda ehituskeeluvöönd 25 m.

Planeeringuala piirneb põhjast Lahepere lahega, idast *Ojakalda tee 11* (43101:001:0193, Elamumaa 100%), lõunast *Ojakalda tee 9a* (43101:001:2696, Elamumaa 100%) ja *Adruvahi vkt 15* (29501:007:0347, Elamumaa 100%) ning läänest *Adruvahi vkt 7* (29501:007:0337, Elamumaa 100%) katastriüksustega. *Ojakalda tee 11* katastriüksusele on püstitamisel ehtisregistri andmete alusel 2-korruseline elamu/abihoone, *Ojakalda tee 9a* on püstitamisel 1-korruseline üksikelamu, *Adruvahi vkt 7* katastriüksusel asub 2004. aastal kasutusele võetud 2-korruseline suvila/aiamaja.

Riigimaantee põhimaanteest *8 Tallinna-Paldiski tee* jääb planeeringuala ca 550 m kaugusele põhjasuunda. Põhimaantee aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus 2024. aasta loenduse järgi lõigus km 35.943 kuni km 40.313 oli 3842 sõidukit, millest sõidu- ja pakiautod moodustasid 86% (3317 sõidukit), veoautod ja autobussid 5% (187 sõidukit), autorongid 9% (338 sõidukit).

Lähimad bussipeatused jäävad planeeringualast ca 600 m kaugusele lõunasuunda riigimaantee põhimaantee *8 Tallinna-Paldiski tee* äärde, peatused „Adruvahi“, rongipeatused „Kloogaranna“ jäävad planeeringualast ca 660 m kaugusele idasuunda.

Põhjavesi planeeringuala jääb kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega alale, st reostusohhtikkuse tase on madal. Andmebaasi EELIS andmetel ei ole planeeringualal registreeritud kaitstavate taimeliikide kasvukohti ega loomaliikide leiukohti, planeeringuala ei asu kaitsealal, hoiualal ega püsielupaigas. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on planeeringuala määratud väärtuslikule maastikule.

Planeeringuala olemasolev olukord on kajastatud joonisel 3- Tugiplaan.

4. KEHTIV „KEILA VALLA ÜLDPLANEERING“

Planeeringuala paikneb kehtiva „Keila valla üldplaneeringu“ (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005) kohaselt tiheasustusalade tsoneerimise kaardi 2A järgi *tiheasustusalal* E-väikeelamumaa juhtotstarbega alal ning jääb samuti üldplaneeringu kaardi 4A järgi *väärtuslikule maastikule*, vaata *Pilt 2*.



Pilt 2. Väljavõte kehtivast „Keila valla üldplaneeringu“ kaardist 2A. Planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga.

Vastavalt kehtiva üldplaneeringu seletuskirja ptk 1.3.1 jääb planeeringuala Kloogaranna puhkepiirkonna kunagise populaarse supelranna ümber kaarduvale alale, mis hõlmab Lahepere lahe äärset Kloogaranna ja sellega piirnevaid Tuulna ja osaliselt Illurma külasid. Siia jäävad:

- ◆ väärtuslik liivarand Kloogarannas (sellest võimalik avalik rand ca 0,7 km);
- ◆ kõrge rekreatiivse väärtusega puistud (rohevööndi mets);
- ◆ ajalooliliselt väljakujunenud rikkaliku kõrghaljastusega suvitusasula ning sellega
- ◆ liituvad aiandus- ja suvilaühistute alad;
- ◆ puhkelaagrid ja puhkebaasid;
- ◆ laululava ja kokkutulekute koht;
- ◆ rikkalikult huviväärsusi ja looduskaitseobjekte.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on tiheasustusalad detailplaneeringu koostamise kohustusega alad. Seletuskirja ptk 1.4 määrab tingimused uue hoonestuse rajamiseks tiheasustusalal:

Tiheasustusaladel on projekteerimise ja uute kinnistute moodustamise ning olemasolevate kinnistute piiride muutmise aluseks kehtestatud üld- ja/või detailplaneering.

- ◆ ehituskeeluvöönd merest on üldjuhul 100 m, oleva hoonestusega alal arvestatakse ehituskeeluvööndi määramisel hoonestuse paiknemisega;
- ◆ rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini (looduskaitseadus § 38 lg.2);
- ◆ uute ehitusõigusega kruntide minimaalseks suuruseks on 3000 m² (alus: valla ehitusmäärus);
- ◆ miljöökaitsealal peab erilist tähelepanu pöörama rajatava hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda;
- ◆ uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva „Keila valla üldplaneeringuga“.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 PLANEERINGUALA KRUNTIMINE JA KAVANDATAV EHITUSÕIGUS

Planeeringulahendusega ei ole ette nähtud planeeringualasse haaratud katastriüksuse piiri ja maakasutuse sihtotstarbe muutmine. Planeerimiseseadus § 126 lõige 1 punkt 1 ütleb, et detailplaneeringu ülesanne on planeeringuala kruntideks jaotamine. Planeeringualasse jääb *Ojasaare tee 11a* katastriüksus. Vastavalt planeerimiseseadus § 126 lõikele 1 punktile 1 kavandatakse planeeringualasse jäävast elamumaa katastriüksusest üks üksikelamu maa sihtotstarbega krunt. Krundist eraldi katastriüksust ei moodustata.

Tabel 2. Planeeritud krundi andmed

Krundi pos nr	Plan. krundi pindala	Plan. krundi kasutamise sihtotstarve	Plan. katastriüksuse sihtotstarve
Pos 1	5420.0 m ²	EP 100%	Katastriüksust ei moodustata

Selgitus:

EP- üksikelamu maa

Planeeringuga soovitakse plan. krundile anda ehitusõigus ühe kuni 2-korruselise ja kuni 8,5 m kõrge eramu ning seda teenindavate kuni kahe 2-korruselise (kuni 2-korruseline tingimusel, et teine korrus on katusekorrus) ja kuni 5 m kõrge abihoone rajamiseks. Planeeritavad eramud, abihooned ja alates 20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrged hooned peavad jääma planeeringuga lubatud suurima ehitisealuse pinna sisse. Lisaks eeltoodule on plan. krundile lubatud rajada kasvuhoone, lastele mänguväljak, mida on lubatud rajada lisaks planeeringuga antud ehitisealusele pinnalale.

Tabel 3. Planeeritud ehitusõigus

Plan. krundi pos nr	Plan. hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Suurim lubatud plan. hoonete arv krundil (eramu+ abihooned)	Plan. hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast (eramu/ abihooned), m	Plan. hoonete suurim lubatud korruselisus (eramu/ abihooone)
Krunt pos 1	250	1+2	8,5/ 5	2/ 2*

Märkus: * abihooned on lubatud rajada 2-korruselised tingimusel, et teine korrus on katusekorrus.

Planeeringuala hoonestusala kavandamisel on lähtutud määrusest „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (vastu võetud 30.03.2017 siseministri määrusega nr 17) § 22: (2) *Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.* Plan. hoonestusala on kavandatud naaberkrundi piirilt minimaalselt 4 m kaugusele.

Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele:

- ◆ Hoonete arv krundil: 1 eramu, kuni 2 abihoonet;
- ◆ Hoonete korruselisus: eramu kuni 2 korrust, abihooned kuni 2 korrust tingimusel, et teine korrus on katusekorrus;
- ◆ Hoonete suurim lubatud kõrgus plan. maapinnast: eramu kuni 8,5 m, abihooned kuni 5 m;
- ◆ Viimistlusmaterjalidest on eelistatud materjalid laudis, krohv, klaas, kivi, fassaadiplaat jne;
- ◆ Hoonete välisviimistluses on keelatud imiteerivate materjalide kasutamine (n: plastik, madalakvaliteediline laudis vms);
- ◆ Katusekalle vastavalt piirkondlikule tavale: katusekalle 0° - 45°. Katusekattmaterjal: plekk, kivi, rullmaterjal. Katusetüüp: lame-, viil-, kelp- või kaldkatust. Lamekatust on lubatud kavandada vaid ühekordse hoonemahu puhul, lisaks võib lamekatusega ühekordset hoonemahtu kombineerida teiste katusetüüpidega;
- ◆ Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema kõrgetasemeline ja keskkonda väärtustav. Krundile kavandatavate hoonete välisilme peab olema omavahel kooskõlas. Eramu ja abihooned projekteerida kaasaegse arhitektuurse lahendusega ning harmoneeruvalt ümbritseva miljööga ja olemasolevate hoonetega. Järgida väljakujunenud traditsioonilisi ehitusmahtusid, ehitusmaterjale, arhitektuurseid lahendusi (katusekalded, aknad, välisviimistlusmaterjalid jne);

- ♦ Plan. krunt on lubatud piirata piirdeaiaga. Piirde suurim lubatud kõrgus: 1,6 m, piirde liik: metall-võrkaed, roigasaed, vertikaalne või horisontaalne puit-lippaed.

5.2 HALJASTUS JA HEAKORD

Planeeringuala on olemasolev hooviala, kus hoonete ümbruses kasvab kõrghaljastust, merepoolne osa on lagedam ala. Planeeringuga on antud võimalus täiendada madal- ja kõrghaljastuse istutamiseks. Uushaljastuse rajamisel eelistada piirkonnale iseloomulikke puu- ja põõsaliike, lubatud on ka viljapuude ja -põõsaste istutamine. Likvideerida on lubatud puud, mis jäävad ette planeeritud ehitustegevusele, on haiged või ohtlikud.

Ehitusaegselt tagada säiliva kõrghaljastuse kaitse vastavalt Eesti Standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“. Puude istutamisel, puuhooldustööde kavandamisel ning läbiviimisel juhendada Eesti Standardist EVS 939-4:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 4: Puuhooldustööd“.

Jäätmete kogumine toimub vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteinerite tühendamiseks on tagatud teenindussõiduki juurdepääs. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise käigus. Ehitustegevuse käigus tekkivad jäätmed kogutakse kokku, sorteeritakse ja antakse üle nõuetekohasele jäätmekäitlejale. Olmejäätmed tuleb käidelda vastavalt kehtivale seadusandlusele. Jäätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatava ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud jäätmeseaduses ning Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjas.

Peale ehitustööd peab planeeringuala korrastama ning ehituse käigus tekkinud jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

Täpsem heakorrasuse lahendus ja haljastuskava antakse projekteerimise staadiumis.

5.3 LIIKLUS- JA PARKIMISLAHENDUS

Planeeringualale on juurdepääs erateelt 281 (tee number 2952810), mis on 204 m pikkune mitteavalik juurdepääsutee ning mis kulgeb eraomandis oleval transpordimaa katastriüksusel *Ojakalda tee* (43101:001:0840). Olemasolev juurdepääs on ette nähtud säilitada. Tulevikus on lubatud juurdepääsutee remont, vajadusel katendi laiendus.

Planeeringuga on alale kavandatud 3 parkimiskohta, mis on kavandatud plan. krundi koosseisu. Parkimine lubatakse lahendada nii hooneväliselt kui hoone mahus.

5.4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringualal on olemas ühendused tehnovõrkudega- alal kulgeb olemasolev veetoru, elektri madalpinge maakaabelliin ja liitumiskilp, reovesi on lahendatud kogumismahutiga, internet üle õhu leviva lahenduse baasil. Olemasolevaid liitumispunkte ega võrkude lahendust käesoleva planeeringuga ei ole ette nähtud muuta.

5.4.1 VERTIKAALPLANEERIMINE JA SADEMEVEELAHENDUS

Planeeringuga ei ole ette nähtud maapinna kõrguste olulist muutmist. Maapinda muudetakse ainult vajaduse tekkimisel planeeritavate hoonete ja teede all. Planeeringuala läheduses puudub sademeveekanalisatsioon. Planeeritava krundi sademeveed on ette nähtud imutada planeeringualasiseselt.

Planeeringuala idaserva lõikab olemasolev VEE1099100 Lahepere oja, millest kulgeb üle olemasolev juurdepääsutee, tee alla on rajatud D1000 MET trupp. Olemasolev trupp on ette nähtud säilitada. Projekti staadiumis kontrollida truubi läbilaskvus ning vajadusel näha ette truubi puhastus.

5.4.7 TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE

Käesoleva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti Standardiga EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla.

Määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 5¹ kohaselt võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui täidetud on vähemalt üks järgmistest tingimustest:

1) ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit.

Käesoleva planeeringuga kavandatud abihoone ehitisealune pind on ca 40 m².

Määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lõike 5² kohaselt võib esimese kasutusviisiga või sellega võrdsustatud hoonega samal kinnistul asuva abihoone veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta.

Minimaalseks hoonete tuleohutusklassiks on planeeritud TP3. Planeeritud hoonete arvestuslik tulekahju kestvus EVS 812-6:2012+A1:2013 tabel 1 kohaselt on 3 tundi ja tulekustutusvee arvestuslik vooluhulk on 10 l/s. Krundi värava eest 170 m kaugusel asub hüdrant Aduvahi teel. Kaugemad hüdrandid asuvad Muuli põik ja Lahepere teel.

Vastavalt määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ peab vältima tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, tuleb piirata tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tule levikut. Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast. Plan. hoonestusala on kavandatud naaberkrundi piirist 4 m kaugusele.

Projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada kehtivate normide ja nõuetega, sh tuleb arvestada nõuetega EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri määrusega nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Hooned tuleb projekteerida vastavalt standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Päästetehnika ligipääs plan. hoonetele on tagatud piki olemasolevat Ojakalda teed ning *Ojakalda tee 11a* krundisisest juurdepääsuteed, kus päästesõidukile on tagatud kitsaimas kohas minimaalselt 5 m laiune puhas ala. Ümberpööramiseks saab kasutada *Ojakalda tee 11a* õueala.

5.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendab kõrvaliste isikute alale juurdepääsu piiramine. Planeeringuga on antud võimalus piirdeaia rajamiseks hoonestatava krundi perimeetrile. Tagada piirete korrashoid. Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki. Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd. Koha korrasolek ja puhtus mõjutavad meie hoiakuid ja tundeid. Tõendamist on leidnud, et korrashoiu kvaliteedi ja kordategemise kiiruse kasvades väheneb paiga tahtlik kahjustamine ja hooletussejätmine. Puudulikult korrashoitud või mahajäetud paigad

võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna tunnuseks.

5.6 KESKKONNATINGIMUSED

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis tooks kaasa olulise keskkonnamõju. Planeeritud tegevusega kaasnevad mõjud saab jaotada kaheks: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud. Ehitusaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad hoone või rajatise valmimisega. Planeeringualale ei rajata keskkonnaohtlikke või keskkonda reostavaid objekte, millest tulenev keskkonnamõju võiks kanduda üle planeeringuala piiri.

Mõju põhjaveele

Planeeringuala paikneb kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Mõju põhja- ja pinnaveele võib avalduda olukorras, kui ehitustöödel juhtub õnnetus kemikaalide või kütuste ladustamisel ning käitlemisel ja leke jõuab põhjavette. Seetõttu tuleb ehitusplatsil pöörata tavapärasest suuremat tähelepanu nende ainete või kemikaalidega töötamisele, mis võivad põhjustada otsest reostusohu pinnasele või põhjaveele. Ehitustegevus peab olema korraldatud selliselt, et oleks välistatud põhjaveekogumite keemilise ja koguselise seisundi halvenemine (veeseadus § 35 lg 1).

Mõju pinnasele, taimestikule ja loomastikule

Peamine mõju pinnasele kaasneb hoonete, rajatiste ja sinna juurde kuuluvate tehnosüsteemide rajamisel. Ehitustegevuse käigus on oht pinnase saastumiseks territooriumil ladustatavate ja kasutatavate kemikaalidega (nt kütused). Ehitustegevuse käigus hävineb paratamatult haljastus planeeritavate hoonete ja rajatiste alusel alal ning ka vahetus naabruses võib ehitustehnika tallamise ja materjalide ladustamise tõttu kahjustuda olemasolevat alustaimestikku. Planeeringualal ei paikne rohevõrgustikku, seega puudub ka oluline mõju loomade liikumisele. Planeeringu elluviimine ei mõjuta negatiivselt lindude populatsioone, pesitsemist ega rännet.

Mõju välisõhu seisundile

Märkimisväärset õhusaastatuse suurenemist planeeringu elluviimisega ei kaasne. Mõningane mõju välisõhule kaasneb ehitustööde käigus eralduva heitgaaside emissiooni näol. Ehitamisel võib õhku paiskuda marginaalses koguses tolmu. Peamine mõju välisõhule kaasneb hoonete, rajatiste ja vajalike tehnovõrkude ehitamise etapis, kuid see on vaid ajutise iseloomuga. Kumulatiivset mõju ei esine ning õhusaaste osas piirkonna taluvust ei ületata. Heitmed satuvad välisõhku peamiselt ehitustegevusega kaasnevast tolmust ja sisepõlemismootorite tööst. Kuna mootorsõidukite heitgaasi normid peavad vastama Keskkonnaministri 22. septembri 2004. a. määrusele nr. 122 „Mootorsõiduki heitgaasis sisalduvate saasteainete heitkoguste, suitsususe ja mürataseme piirväärtused“, ei ole heitgaasidest tingitud mõju oluline.

Jääkreostus

Pidades silmas planeeringuala viimast teadaolevat kasutusotstarvet, milleks oli metsamajandamine, on jääkreostuse või pinnasereostuse esinemine vähetõenäoline. Sellest hoolimata, kui detailplaneeringu elluviimise käigus tekib täiendavalt kahtlus jääkreostuse esinemise osas, tuleb veenduda, et ohtlike ainete sisaldus ei ületaks elamumaa piirarvuseid. Ohtlike ainete sisaldus peab vastama keskkonnaministri 28.06.2019 määruses nr 26 „Ohtlike ainete piirväärtused pinnases“ kehtestatud piirarvule elamumaal. Piirarve ületav osa pinnasest tuleb eemaldada või käidelda vastavusse kohapeal.

Müra, vibratsioon, valgus-, soojus- ja kiirgussaaste ja visuaalne mõju

Ehitustegevuse käigus tekib müra ehitusmaterjalide vedamisel ja mehhanismide tööst. Selline mürateke kaasneb pea iga ehitusega. Ehitustööde ajal tuleb arvestada sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“. Uue hoonestuse rajamise tagajärjel müra- ja välisõhu saastetase piirkonnas, välja arvatud ehitusaegselt, eeldatavalt märkimisväärselt ei suurene. Planeeringualal pole ette näha olulist vibratsiooni, soojus- ja/või

kiirgussaaste tekkimist. Visuaalset mõju võivad ajutiselt tekitada ehitustegevuses masinad, kuid olulise visuaalse mõjuga aspekti antud detailplaneeringuga ei kavandata.

Planeeringuga kavandatud eramu ja abihoonete rajamine ei ületa eeldatavalt tegevuskoha keskkonnataluvust, sellel puudub oluline kumulatiivne mõju, see ei sea ohtu inimese tervist ja heaolu, kultuuripärandit ega vara, samuti puudub mõju kaitsealustele loodusobjektidele ning Natura 2000 võrgustiku aladele.

Üldised keskkonnatingimused:

- ◆ Planeeringuala sademevee immutamiseks tuleb projekteerimise staadiumis lahendada immutamine omal krundil;
- ◆ Planeeringuala asub kaitstud ja keskmiselt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Kõikide tegevuste kavandamisel ja läbiviimisel tuleb vältida põhjavee reostuse tekitamist;
- ◆ Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkeid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- ◆ Planeeritavalt hoonelt ja kõvakattega pindadelt kogutav vihmavesi ei tohi valguda naaberaladele;
- ◆ Planeeringualal peab ära koristama ja jäätmed käitlema vastavalt jäätmeseadusele ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale;
- ◆ Valgustuse projekteerimisel võtta tarvitusele meetmed valgusreostuse ärahoidmiseks ja tähistaeva vaadeldavuse säilitamiseks. Tänavavalgustus lahendada pigem madalate postidega, kasutada valgusvihke suunavaid lambivarje, mis on pealt kaetud. Kasutada ökonoomseid LED lampe, mis on valgustemperatuuriga 3000-4000 K. Vältida sinist tooni valgusallikaid. Kasutada võimalusel valguse reguleerimiseks näiteks liikumis- ja valgustugevuse andureid.
- ◆ Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“, sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud norme.

6. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MÕJUDE HINDAMINE

Planeeringuala paikneb Kloogaranna küla kompaktses tihehoonestusega ala lääneservas. Tegemist on juba inimtegevusest mõjutatud piirkonnaga. Planeeringu elluviimisel kaasnevate tegevuste mõju planeeringualal ja selle mõjualal võib tinglikult jagada kahte ossa: ehitamisaegsed mõjud ja ehitusjärgsed mõjud.

Ehitamisaegsed mõjud on lühiajalised ja lõppevad enamasti ehitise valmimisega. Käesoleva planeeringu ehitamisaegsed tegevused on hoonete, teede ja tehnovõrkude rajamine. Nimetatud tegevustega kaasneb ehitismüra, ehitustegevusega seotud veoste liikumine, liiklussageduse ajutine kasv, vibratsioon, tolm. Ehitamisaegsed tegevused omavad ajutist mõju lähipiirkonna elanikele ja looduskeskkonnale. Ehitusaegselt on vajalik jälgida kasutatava tehnika korrasolekut ning vältida lekked. Samuti on vajalik jälgida, et ehitusmaterjalide ladustamisel ei satuks pinnasesse ja sealt kaudu veekeskkonda kemikaale. Planeeringu elluviimine avaldab mõju olemasolevale looduskeskkonnale, aga tegemist ei ole olulise keskkonnamõjuga¹. Ala ei asu rohevõrgustiku tuumalal, toetuskõlbulikul põllumaal, inventeeritud vääriselupaigal ega alal ei ole tuvastatud III kategooria looduskaitsealuseid taime- ja linnuliike. Tegemist ei ole seega mastaapsete ja olulisi keskkonnatingimusi muutvate tegevustega.

Ehitusjärgselt muutub mõnevõrra olemasolev olukord, sest olemasolevale eramule ja abihoonete lisaks rajatakse veel üks abihoon. Uue abihoonete rajamisega ei kasva liikluskoormus olemasolevale teedevõrgule.

¹ Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 22 mõistes

Kavandatava hoonestuse rajamine võib olla osade piirkonna elanike poolt tajutav olulise muudatusena ümbritsevas keskkonnas, visuaalse mõjuna. Visuaalse mõju olulisus sõltub peamiselt vaatajagruppide esindatusest, arvukusest ning tundlikkusest. Igapäevaselt on põhiliseks vaatajagrupiks kohalikud elanikud lähipiirkonnas ning seega võib uue abihoone lisandumine piirkonda mõjuda neile esialgu visuaalse häiringuna, kuna kohalike elanike näol on tegemist tundliku grupiga ning muutunud vaated avanevad koduaknast või koduteelt. Samas ei ole kavandatava tegevuse puhul tegemist mastaapse ega sotsiaalset keskkonda oluliselt mõjutava tegevusega. Kavandatava ala kontaktvööndis paikneb elamuala, mis on juba hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega. Planeeringualal ei kavandata tegevusi, mis oluliselt muudaks juba väljakujunenud olukorda piirkonnas.

Planeeringu elluviimisel ei lisandu piirkonda uusi elanikke.

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

7. PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Ehitusõigus realiseeritakse krundi omaniku poolt tema tahte kohaselt. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja ehitusseadustikule.

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

Huvitatud isik või plan. krundi igakordne omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub huvitatud isik või plan. krundi igakordne omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoonete täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused tehnovõrkudega.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne Lääne-Harju Vallavalitsusele mitte ühtegi kohustust detailplaneeringukohaste teede ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamiseks ega vastavate kulude kandmiseks, kui ei ole kokkulepitud teisiti. Projekteerimise käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus või likvideerimine toimub huvitatud isiku kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

C- JOONISED

Joonis 1- Asukohaskeem

Joonis 2- Kontaktvööndi skeem M 1:2000

Joonis 3- Tugiplaan M 1:500

Joonis 4- Põhijoonis M 1:500

D- KOOSKÕLASTUSED

Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Huvitatud isik (Holger Karema)	23.03.2025	Kooskõlastatud.	Detailplaneeringu digikaust.	Tingimused puuduvad.