

Huvinatut isik: eraisik
Töö nr: 07/24
Plan ID:
Planeeringu koostamise korraldaja:
Lääne-Harju Vallavalitsus

Kloogaranna küla Liiva tee 6 detailplaneering LÄÄNE-HARJU VALD

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 8

10129 Tallinn

www.ruumjamaastik.ee

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: 52 242 92

Maastikuarhitekt

Ruumilise keskkonna planeerija

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2025

Sisukord

I MENETLUSDOKUMENDID	3
II SELETUSKIRI	4
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	4
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	4
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	5
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	5
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus. Maakasutuse sihtotstarbed	5
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted	5
3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maakasutuse koormusnäitajad	5
3.4 Arhitektuurne kontseptsioon. Arhitektuurinõuded	6
3.5 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted	7
3.6 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	7
3.7 Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ja vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	7
3.8 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	7
3.9 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted, keskkond	8
3.10 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted	8
3.11 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	8
3.12 Mõjude hindamine	8
3.13 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	9
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	10
Nõuded tuleohutuse tagamiseks	10
Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks	10
5. Planeeringu rakendamise võimalused	11
5.1 Planeeringu realiseerimise võimalused	11
5.2 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	11
6. Planeeringus kavandatu vastavus üldplaneeringule ja arengudokumentidele	11
Valla üldplaneering	11
III LISAD	13
IV JOONISED	14
V KOOSTÖÖ, KOOSKÖLASTUSED	15

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1-detailplaneeringu algatamise taotlus 30.10.2024 nr 6-2/2337;
- 2- Lääne-Harju Vallavalitsuse algatamise korraldus 03.12.2024 nr 747;

II SELETUSKIRI

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

- Lääne-Harju Vallavalitsuse algatamise korraldus 03.12.2024 nr 747;
- Detailplaneeringu algatamise taotlus 30.10.2024 nr 6-2/2337;
- Topogeodeetiline alusplaan, koostaja Aamos Atlas OÜ töö nr 085-G-25;
- Keila valla üldplaneering;
- Planeerimisseadus (jõust 01.07.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määruses nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.

2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Lääne-Harju Vallavalitsuse 03.12.2024 korraldusega nr 747 on algatatud detailplaneering Liiva tee 6 katastriüksuse detailplaneeringu koostamiseks. Planeeringuala suuruseks on määratud 1,2 ha. Planeeringuala paikneb Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Liiva tee 6 maaüksusel.

Planeeringualas paikneb eraomandis olev Liiva tee 6 katastriüksus, mille maakasutuse sihtotstarbeks on ühiskondlike ehitiste maa.

Alale on juurdepääs olemasolevalt Liiva teelt

Ala amortiseerunud hoonestus on lammutatud (vt. Lisa 3.3), varasem hoonestus oli osa pioneerilaagri hoonetekompleksist, katastriüksus on piirdeaiaga piiratud.

Alal paikneb asfaltkatte ja liivakattega palliväljakud ja jooksurada ning puidust istepingid nõlvapealsel alal, väljakute poolne ja endiste hoonete vahetu ümbrus on rohttaimestikuga kaetud ala, ülejäänud maa-ala on looduslik mets. Metsa valdavaks puuliigiks on harilik mänd. Ala läbib põhja-lõunasuunaline liivaluide, kõrguste vahed on 3.5-5.5 m.

Lahepere laht ja rannaala paikneb ca 700 m kaugusel. Lähim toidukauplus on Joa teel (Mere tee ristmiku piirkonnas), lähim bussipeatus „Kloogaranna lastelaager“ on 280 m kaugusel Joa teel.



Liiva tee 6 paikneb juurdepääsuga avaliku kasutusega Liiva teelt ning maanteest tulenev müra ei ole üle normatiivne ning sobib elamute ehitamiseks.

Puude kõrguseks on hinnatud 11-28 meetrit, valdavalt kasvavad alal harikud männid, alustaimetuses on pihlakat ja puhmastiku moodustavad pohlal, mustikad ning samblikud ja samblad.

2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Eesmärk:

- Tervikliku ruumilahendusega detailplaneeringu koostamine;
- Olemasolevate looduslike väärtuste – puistu ja reljeefi iseärasustega arvestamine;
- Piirkonda sobivas maakasutuse funktsioonis hoonestuse kavandamine;
- Uushoonestuse kavandamine ja krundite moodustamine

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus. Maakasutuse sihtotstarbed

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Liiva tee 6 katastriüksuse jagamine kruntideks.

Detailplaneeringu alusel moodustatakse kaks krunti:

- Positsioon nr 1 krunt. Krundi suurus 9093 m²;
- Positsioon nr 2 krunt. Krundi suurus 3077 m².

Moodustatud kruntide maakasutuseks sihtotstarbeks on pereelamu maa (EP).

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Kavandatud hoonestusala on paika pandud välitööde käigus, et tagada võimalikult suures ulatuses väärtusliku kõrghaljastuse säilimine. Hoonestusala määramisel on oluliseks peetud ka olemasoleva reljeefi iseärasustega arvestamist.

3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maakasutuse koormusnäitajad

Detailplaneering teeb ettepaneku moodustada kaks elamumaa maakasutusega krunti ning määrata krundile ehitusõigus üksiklamu ja abihoonete ehitamiseks.

Positsioon nr 1 krunt

Krundi suurus	9093 m ²
Maakasutus	elamumaa
Lubatav ehitusõigus	kuni 2-korruseline pereelamu, hoone kõrgus kuni 8m kuni 3 abihoonet. abihoonete korruselisus 1 paadikuuri kõrgus kuni 7,5 m abihoonete (2) kõrgus kuni 5 m lubatud on maa-aluse korruse kavandamine
Lubatav ehitisealune pind	kuni 570 m ²
Krundi täisehitus	6 %
Kavandatud parkimiskohti	3

Positsioon nr 2 krunt

Krundi suurus	3078 m ²
Maakasutus	elamumaa
Lubatud ehitusõigus	kuni 2-korruseline pereelamu, hoone kõrgus kuni 8m kuni 2 abihoonet, hoonete kõrgus kuni 5m. Abihoone on 1-korruseline lubatud on maa-aluse korruse kavandamine
Hoone ehitisealune pind	kuni 340 m ²
Krundi täisehitus	11%
Kavandatud parkimiskohti	3

3.4 Arhitektuurne kontseptsioon. Arhitektuurinõuded

Arhitektuurse lahenduse ja illustratiivsed pildid on koostanud nasa oü volitatud arhitekt Liina Link.

ASUKOHA ERIPÄRA JA VÄÄRTUSED

Kloogaranna Liiva tee 6 asub männimetsas, liivaluidetel, endise pioneerilaagri alal. Väga kaunis asukohas.

- **Looduslikud väärtused:** säilitada võimalikult palju olemasolevat kõrghaljastust ja maastiku reljeefi.
- **Ajalooline kihistus:** spordiväljakud ja laagriala kui inspiratsioon ruumilise lahendus leidmisel.

FUNKTSIONAALNE JAOTUS

- **Eramu** – peahoone. Oluline anda vaated metsa ja päikesesuundadesse.
- **Suurem abihoone** – pos nr 1 krundil garaaž, töötuba või panipaik. Lahendatud L-tähekujulise nurgaga, et tekitada privaatsust enda ja naaberkrundi vahel.
- **Saun** – eraldi hoone, vaatega loodusesse, privaatne, liivaluitel. Suurema katusealusega.
- **Külalistemaja, abihoone** – väiksem, kuid mugav, sobib külaliste, sõprade peatumiseks, ööbimiseks.
- **Koerasõbralik**

PLANEERING JA PROJEKTEERIMINE

- **Asendiplaan:** Hooned krundil on paigutatud hajutatult, et säilitada looduslikku ruumilist rütmi ja vältida liigset tihendamist. Arvestatud on päikese liikumise, tuulesuundade ja privaatsusega ning tänavaäärse ehitusjoonega
- **Ligipääs ja parkimine:** olemasolev juurdepääs toimub Liiva teelt. Tänaväärsed hooned tekitavad nn siseõue, et krundil toimuv oleks varjatud ja tänavalt vaates ei domineeriks.
- **Energiatõhusus:** kasutada passiivseid lahendusi (päikesevalgus, varjestus), võimalusel päikesepaneelid jne.

ARHITEKTUUR

- **Looduslähedus:** kasutada looduslikke materjale (puit, kivi), tonaalsus looduslähedane, mitte erksates värvides, et hooned sulanduksid keskkonda.
- **Mahtude liigendatus:** vältida suuri massiivseid hoonemahte, eelistatud väiksemad ja liigendatud mahud.

- **Visuaalne dialoog:** hoonete vahele loodud ruumiline ja visuaalne seos: terrasside, teeradade või valguslahenduste kaudu.
- **Arhitektuured nõuded:** katuse tüüp: viilkatus, poolkelpkatus. max kalle kuni 35 kraadi.

Piirdeaia rajamine on kavandatud krundi piirile. Piirdeaia lubatav kõrgus kuni 2m. Läbipaistmatu plankaed ei ole lubatud. Tänavapoolne piirdeaed kavandada kahele krundile sama, piirdeaed võib olla kombineeritud haljastusega

3.5 Avaliku ruumi planeerimise põhimõtted

Planeeringualal puudub avalik ruum. Moodustatud kruntidele on juurdepääs tagatud avaliku kasutusega Liiva teelt. Hetkel paikneb olemasoleva piirdeaed osaliselt tänavamaal, mis tõstetakse ümber krundi piirile.

3.6 Kavandatu vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

Planeeringualaga piirnevad järgmised katastriüksused:

aadress	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
Joa tee 15	29501:007:0003	elamumaa	20900 m ²
Joa tee 45	43101:001:1664	elamumaa	3980 m ²
Liiva tee 4	29501:007:2410	elamumaa	2764 m ²
Liiva tee	43101:001:0994	transpordimaa	7355 m ²

Kontaktala kehtivad detailplaneeringud

- Kloogaranna külas Joa tee 43 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Dp koostamise eesmärk oli ala jagamine üheks ärimaa, kaheks elamumaa ja üheks maatulundusmaa krundiks. Detailplaneering on kehtestatud 09.03.2021

Planeeringualaga piinevad katastriüksused on valdavalt hoonestatud elamumaa ja ühiskondlike ehitiste maaüksused.

Kehtiv Joa tee 43 detailplaneering võimaldab luua lähialal teenindust pakkuvad hooned, milleks detailplaneeringu kohaselt on moodustatud spordihoone ja kaubandus-toitlustushoone maa.

Detailplaneeringu lahendus vastab valla ruumilise arengu eesmärkidele seda nii kehtiva kui koostatava üldplaneeringu kontekstis- ala on kõrghaljastuse säilitamisega hoonestatav maa-ala.

Täiendava teedevõrgustiku planeerimise vajadus puudub, juurdepääs on Liiva teelt tagatud.

3.7 Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ja vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Lähipiirkonna arengut toetavana nähakse piirkonnale omase maakasutuse jätkamist: kahe elamumaa krundi moodustamine muutmata olemasoleva liikluskorraldust.

Planeeringu ellu viimisel on loodud võimalused piirkonda sobiva kõrge arhitektuurse väärtusega hoonete ehitamiseks- hoonestus on liigendatud ning jagatud erinevate kasutusfunktsioonidega arvestades väärtuslikku kõrghaljastust ja reljeefi iseärasusi.

Planeeringu elluviimine võimaldab senini kasutusest väljalangenud kruntide uuesti kasutusele võtmise ja suurendab keskkonnasäästlikult piirkonna atraktiivsust.

3.8 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeringuala on looduslik luiteline ala. Arhitektuurne kontseptsioon arvestab reljeefivormide iseärasustega ja kavandatud hooned paiknevad reljeefivorme arvestavalt. Suuri muudatusi vertikaalplaneerimises ei ole ette nähtud.

3.9 Haljastuse ja heakorra tagamise põhimõtted, keskkond

Planeeringuala on endine pioneerilaagri territoorium, milles on säilinud liiva- ja asfaltpinnalised spordiväljakud. Suures osas on ala säilinud looduslikuna. Detailplaneeringu lahendus näeb ette loodusliku ala säilimise krundil 75% ulatuses- säilitades nii pinnase, puhmastiku kui ka kõrghaljastuse.

Kruntide madal täiehituse protsent võimaldab loodusliku ala säilimise. Hoonestus on paigutatud väärtuslikke puid arvestavalt.

3.10 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeringulahendus ei näe ette Liiva tee liikluskorralduses muudatusi. Planeeritud kruntidele on tagatud juurdepääs avaliku kasutusega Liiva teelt- pos nr 1 krundil säilib olemasolev juurdepääs ning pos nr 2 krundile kavandatakse uus juurdepääs.

Parkimiskohad kavandatakse krundile ja parkimist tänavamaal ette ei nähta. Krundi kohta 2 parkimise kohta ja nende asukoht täpsustakse ehitusprojekti koostamisel.

3.11 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeringuala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Piirkonnas puuduvad ÜVK torustikud ja planeering näeb ette kruntide teenindamiseks lokaalsed vee- ja kanalisatsiooni lahendused. Peale ÜVK torude väljaehitamist on katastriüksuse omanikul kohustus liituda ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikega. Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti.

Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ 03.07.2025 tehnilistele tingimustele nr 499407. Pos nr 2 krundi elektrivarustus on ette nähtud olemasoleva alajaama Klooga rand-5:(Tabasalu) baasil. Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri F3 madalpinge õhuliini lähimast mastist, mis asub Liiva tee katastriüksusel on ette nähtud elektri madalpingekaabel kuni planeeritud liitumiskilbini, mis asub pos nr 2 krundi piiril. Pos nr 1 krundi elektrivarustus on ette nähtud olemasolevast liitumiskilbist LK231285.

Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonivarustus on lokaalsed. Veevarustus põhineb puurkaevul ja reovee käitlus põhineb lokaalsel reoveekäitlusrajatise baasil. Tehniline lahendus ja täpsed asukohad selguvad järgnevate projekteerimisetappide käigus.

Sidevarustus

Piirkonnas puudub Telia valguskaabel Telia tehnilised tingimused nr 39760147 (15.07.2025). Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse vajadus liitumiseks Enefit AS internetiga.

3.12 Mõjude hindamine

Planeeringulahenduses on tegemist tavalise mõjuga, milles nähakse ette üldplaneeringukohase lahenduse elluviimine. Endine laagri territoorium on hetkel ebapiisavas kasutuses ja vajab korrastamist tagades piirkonna jätkusuutliku arengu. Planeering näeb ette kestliku ja kvaliteetse elukeskkonna kavandamise.

Müra. Müraallikaks saab piirkonnas olla transport. Läbiviidud Lääne-Harju valla mürauuringu kohaselt ei ole alal päeval ja öösel ülenormatiivset müra tuvastatud (Hendrikson & Ko, töö nr 20003647).

Jahutus- ja kütmissaadmete paigutamisel hoonetele arvestada, et müra ei kanduks krundipiirist kaugemale ja ei häiriks naabreid.

Majanduslikud mõjud. Ala väljaarendamine loob juurde elukohad. Olemasolev tehnovõrkudega varustatus on keskkonda hoidev ning majanduslikult säästavam ellu viia. Planeeringulahendus toetab

kestlikku majandusarengut. Ressursisäästvam on piirkonna areng milles olemasolev taristu on välja ehitatud.

Sotsiaalne mõju. Piirkonnale omase kasutusfunktsiooniga hoonete kavandamine ei oma suurt sotsiaalseid mõju.

Kultuuriline mõju. Alal ei paikne kultuuriväärtuslikke objekte, mille säilitamine/renoveerimine oleks vajalik.

Keskkond ja jäätmemajandus. Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule ei ole alutatud keskkonnamõjus strateegilist hindamist. Planeeringulahendus väldib õhu-, pinnase- ja veereostuse ohu teket. Ala arendamisel eelistada kliimakindlaid ja kliimamuutusi leevendavaid mitmekesiseid ruumilahendusi. Kuna ala on varasemalt olnud kasutusel, siis ei hõivata uusi alasid loodusliku maa arvelt piirkonna arendamisel.

Tekkivad jäätmed kogutakse kokku sorteeritult ning jäätmevedu toimub valla jäätmehoolduseeskirja kohaselt.

3.13 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Ala arendamisel puuduvad kehtivad kitsendused. Positsioon nr 2 kasuks seatakse servituudi vajadus veetorustikule peale puurkaevu rajamist positsioon nr 1 krundile.

4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardile EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Planeeringuala hoonetesse rajatakse tööruume, hoonete planeerimisel arvestada keskkonnaministri 30.07.2018 määruse nr 28 „Tööruumide õhu radoonisisalduse viitetase, õhu radoonisisalduse mõõtmise kord ja tööandja kohustused kõrgendatud radooniriskiga töökohtadel“ (edaspidi määrus nr 28) § 3 toodud radooni viitetaseme nõuetega. Määruse 28 lisa 1 kohaselt asub Rakvere linn kõrgendatud radooniriskiga maa-alade loetelus, seega oleks asjakohane enne hoonete projekteerimist pinnaseõhu radooniuringu korraldamine;

Hoonete projekteerimisel järgida, et hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul arvestataks naaberhoonete paiknemisega. Tehnoseadmete ning ehitustegevusega kaasnev müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid, samuti peab see vastama sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid"). Hoonete projekteerimisel lähtuda ka standardist EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Ehitised tuleb projekteerida ja ehitada nii, et ruumides ja territooriumil tagatakse head akustilised tingimused vastavalt nende kasutusotstarbele.

Nõuded tuleohutuse tagamiseks

Kavandatud hooned tuleohutusklass määratakse ehitusprojekti koostamisel. Päästemasinate juurdepääsud kavandatud hoonetele on tagatud olemasolevatelt tänavalt. Juurdepääsud peavad vastama eesti standardile EVS 812-7:2018 p. 14.

Hooned projekteerida siseministri 01.03.2021 määrusel nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusunõuded“ vastavalt.

Kavandatud hoonetelt tule levikut takistavate meetmed määrata ehitusprojekti. Planeeritud hoonete välise tuletõrje kustutusvee vajadus määrata hoonete projekteerimise staadiumis vastavalt nende tuletõkkesektiooni pindaladele.

Tuletõrjevesi on tagatud olemasolevast tuletõrje veemahutist pos nr 1 krundil. Tuletõrje veevõtukohta nõuded peavad vastama siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Hoone paiknemine ja ala vaadeldavus ning juurdepääsu valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdumiste riske vähendavad ka hoone uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Planeeritud krundid on lubatud ümbritseda piirdeaia.

Tulevasel krundiomanikul on võimalik täiendavalt koostöös teenusepakkujaga rakendada turvalisuse tagamiseks mehitamata valvet, samuti paigaldada krundi välisperimeetrile liikumisanduriga valgustid.

Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Ala korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

5. Planeeringu rakendamise võimalused

5.1 Planeeringu realiseerimise võimalused

- Planeeringu kehtestamine
- Planeeringukohaste kruntide moodustamine
- Vajadusel taristuobjektide projekteerimiseks tehniliste tingimuste taotlemine
- Taristu projekteerimine ja ehitamine
- Detailplaneeringu kohaste hoonete projekteerimine ja ehitamine

5.2 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringus kavandatud tegevuste realiseerimise ei ole lubatud põhjustada kahjusid kolmandatele isikutele. Juhul kui planeeringu realiseerumisel siiski on kahju tekitatud kohustub kinnisasja igakordne omanik tekitatud kahju koheselt hüvitama. Lääne-Harju Vallavalitsus ei võta endale mingeid kohustusi detailplaneeringu realiseerimisega.

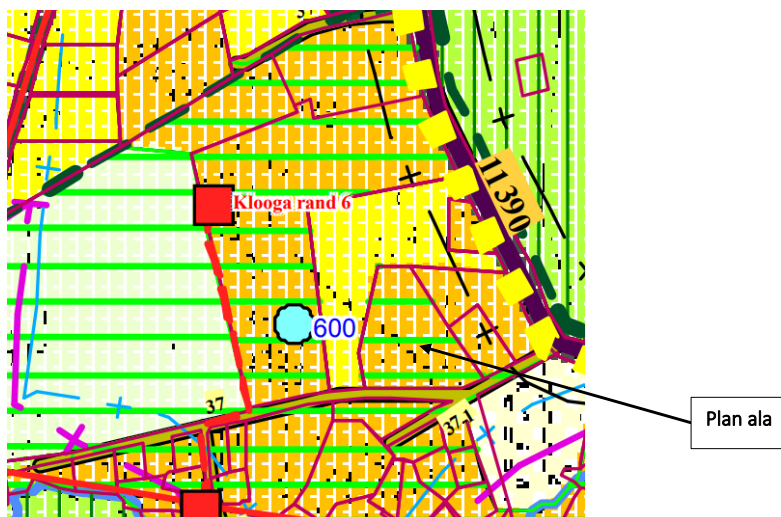
6. Planeeringus kavandatu vastavus üldplaneeringule ja arengudokumentidele

Valla üldplaneering

Planeeringuala kohta on 18 aastat kehtinud **Keila valla üldplaneering**, mis on kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005. Üldplaneeringu kohaselt paikneb katastriüksus tiheasustusalal.

Detailplaneeringu lahendus lähtub krundi maakasutuse sihtotstarbe määramisel üldplaneeringu põhimõttest, et see on elamiseks kavandatud maa. Tänapäeval ei ole mõistlik teha vahet, kas elamine on hooajaline või aastaringne.

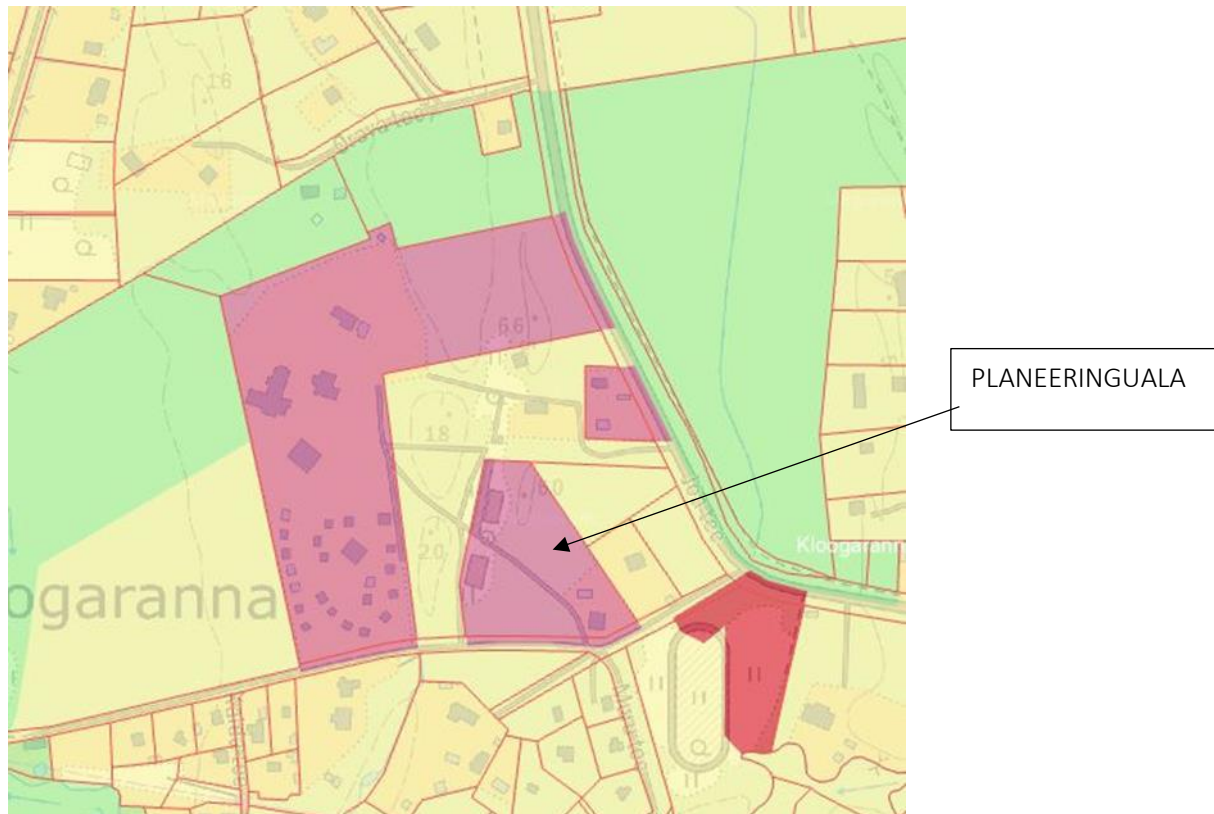
Kavandatud väikeelamu krundil pos nr 1 ja 2 on säilitatava kõrghaljastuse osakaal vähemalt 75%.



Väljavõte Keila valla üldplaneeringu joonisest

Planeeringualal, Liiva tee 6 katastriüksusel on kehtivas üldplaneeringus suvilakruntide maa (valdavalt perioodiliseks elamiseks kasutatav) ning lisatingimusena on ala säilitatava kõrghaljastusega (osatähtsus $\geq 75\%$). Üldplaneeringu seletuskirja väljavõte: Kloogaranna suvilate maa-ala on käsitletud põhiliselt hooajaliselt kasutatavate väikeelamute maana, kuhu pereelamute rajamine on võimalik.

Peale haldusreformi on koostamisel Lääne-Harju valla üldplaneering. Üldplaneering on algatatud 25.09.2018 aastal



Väljavõte koostamisel olevast Lääne-Harju valla üldplaneeringust

Koostamisel olevas valla üldplaneeringus on Liiva tee 6 maa-ala määratud segafunktsioonilise juhtotstarbega alaks.

Alale on lubatud ehitada ennekõike **korterelamud, majutus-, toidlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned, puhkealad ning teed ja väljakud.**

Koostamisel olev üldplaneering näeb ette ala hoonestamise võimalust tunduvalt suuremate hoonete ehitamiseks kui seda käesolev detailplaneering ette näeb.

Koostatav üldplaneering annaks võimaluse kuni 5 korruselise korterelamu ehitamiseks ja krundi täisehtsuse protsendiks 20%. Kui arvestada 400m² pinda korteri kohta on võimalik alale kavandada kuni 30 korterit.

Üldplaneeringus on segafunktsioonilise juhtotstarbega alale võimalik kavandada elamumaa maakasutuse sihtotstarve. Detailplaneeringu lahendus näeb ette Liiva tee 6 katastriüksusele kahe üksikelamu ja abihoonete ehitamiseks oluliselt väiksemas ehitusõiguses kui seda võimaldaks üldplaneering.

Katastriüksuse kasutusele võtmisel segafunktsioonilise alana ei toeta ka Liiva tee 6 osas maa oksjoni korraldanud Haridus- ja Teadusministeeriumi tellitud eksperthinnang (231204.30-50440). Ekspertihinnangu kohaselt paikneb alal eramu tüüpi puithoone (ehitisealune pind 143 m²) ja abihooned, mis on halvas seisukorras ning kuuluvad lammutamisele. Hinnangu alusel oli soovitus Liiva tee 6 kasutusele võtta suvemajana (hoone olukord ei võimalda aastaringset kasutust), st et maakasutuse juhtotstarve peaks olema elamumaa. Samuti on hinnagus välja toodud, et mereäärsetes piirkondades on piisavalt nõudlust eluhoonete järgi.

Liiva tee 6 paikneb juurdepääsuga avaliku kasutusega Liiva teelt ning maanteest tulenev müra ei ole üle normatiivne ning sobib elamute ehitamiseks.

Puude kõrguseks on hinnatud 11-28 meetrit, valdavalt kasvavad alal harikud männid, alustaimetuses on pihlakat ja puhmastiku moodustavad pohlad, mustikad ning samblikud ja samblad.

Hinnangu koostamisel on muuhulgas toodud välja positiivsete teguritena:

- asub Harju maakonnad mereäärses piirkonnas;
- suur maatüki pind;
- kõrghaljastus;

ning negatiivsete teguritena:

- hoone vajab kapitaalremonti;
- maa sihtotstarve on ühiskondlike ehituste maa.

III LISAD

3.1 Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 39760147

3.2 Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 499407

3.3 Ehitusloa taotlus nr 2411271/09833, 07.08.2024

3.4 Raieluba nr 5-4/145-1, 12.08.2025

IV JOONISED

Joonis nr 1	Asukohaskeem
Joonis nr 2	Ruumilise keskkonna analüüs
Joonis nr 3	Tugiplaan
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan

Illustreeriv materjal

V KOOSTÖÖ, KOOSKÕLASTUSED

Jrk nr	Koostööd teinud organisatsioon	Nr ja kuupäev	Koostöö arvamus	Koostöö nr	Planeerija kommentaar
1.	Elektrilevi OÜ Marge Kasenuurm	18.08.2025	Kooskõlastatud tingimusel: Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt	Lisa 5.1	Nõue lisatud seletuskirja p.4
2.	AS Lahevesi Meelis Bauman	14.08.2025	Ettepanekud puuduvad	Lisa 5.2	