

PLANEERIJA:  
OÜ Pilveprojekt  
reg. nr. 11510253  
Raja tee 2, Kulna küla  
Lääne-Harju vald, Harjumaa 76613  
Tel. +372 53314067  
reg. nr. EEP001395 11.07.2008

---

Töö number: **T1523**

Asukoht: Lohusalu tee 101, Lohusalu küla, Lääne-Harju vald, **Harju maakond**

## Lohusalu tee 101 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering



Planeeringu koostajad:

Ramul Saarniit (arhitekt), Stina Metsis (volitatud arhitekt 7)

10. mai 2025. a.

# SISUKORD

## I SELETUSKIRI

<b>1</b>	<b>Planeeringu koostamise eesmärk ja lähteandmed.....</b>	<b>3</b>
1.1	Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud: .....	4
1.2	Planeeringu vastavus liigilt üldisematele planeeringutele .....	5
<b>2</b>	<b>Olemasoleva olukorra iseloomustus: .....</b>	<b>6</b>
2.1	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	6
2.2	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	8
2.3	Olemasolevad piirangud planeeringualal .....	10
2.4	Juurdepääsud .....	10
2.5	Tehnovõrgud .....	13
<b>3</b>	<b>Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ning funktsionaalsete seoste analüüs.</b>	<b>13</b>
<b>4</b>	<b>Planeeringuettepanek.....</b>	<b>15</b>
4.1	Üldiselt .....	15
4.2	Krundijaotus .....	15
4.3	Kruntide ehitusõigus. ....	15
4.4	Ehitiste arhitektuurinõuded. ....	16
4.5	Piirded .....	16
4.6	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus. ....	17
4.7	Haljastuse ja heakorra põhimõtted. ....	18
4.8	Vertikaalplaneerimine. ....	19
4.9	Tuleohutusnõuded. ....	19
4.10	Tehnovõrgud. ....	20
4.11	Telekommunikatsioonivarustus .....	22
4.12	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine. ....	22
4.13	Soojavarustus ja jahutus. ....	22
4.14	Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded. ....	23
4.15	Müra .....	23
4.16	Servituudid .....	24
<b>5</b>	<b>Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.....</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Võimalikud ohuolukorrad.....</b>	<b>25</b>
6.1	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused. ....	26
<b>7</b>	<b>Planeeringu elluviimise tegevuskava. ....</b>	<b>27</b>

## II JOONISED

1. Asukoha skeem	DP-1	M 1:10000
2. Kontaktvööndiskeem	DP-2	M 1:2000
3. Tugiplaan	DP-3	M 1:500
4. Põhijoonis	DP-4	M 1:500
5. Illustratsioon	DP-5	

# I SELETUSKIRI

## 1 Planeeringu koostamise eesmärk ja lähteandmed.

### Detailplaneeringu eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on kaasomandi lõpetamine ja krundi jagamine kaasomanike vahel, kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsude ja tehnorajatiste kavandamine, kergliiklustee jaoks maa reserveerimine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

Planeeringuala suurus on 9779 m<sup>2</sup>

### Detailplaneeringu koostamise alus

- Lääne-Harju vallavalitsuse korraldus 23. mai 2023 nr 351

### Detailplaneeringu lähtedokumendid, õigusaktid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid:

- Keila valla üldplaneering, kehtestatud 13.oktoober 2005 Keila Vallavolikogu otsus nr 259/1005.
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Tuleohutusseadus;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“.
- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- EVS 842:2003 Ehitiste helisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“;

- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr. 78 "Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid";
- Siseministri 23.02.2022. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2029.
- Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrus nr 11 Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri
- Lääne-Harju Vallavolikogu 27.09.2021 määrus nr 13 „Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026“

#### Lähiümbruse detailplaneeringud:

1. Lohusalu küla osaline teemaplaneering detaiplaneering (kehtestatud 2022)
2. Rohusalu 2 detailpl. (kehtestatud 2003)
3. Rohusalu mets 2 detailpl. (kehtestatud 2022)
4. M/Ü nr 14 Laulasmaa külas detailpl. (kehtestatud. 1999)
5. Luige 1, Luige 2, Luige 3 kinnistute detailplaneering (kehtestatud 2009)
6. Krunt nr 6 detailplaneering (Kehtestatud)
7. Heliküla ja lähiala detailplaneering (kehtestatud 2017)

#### **1.1 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:**

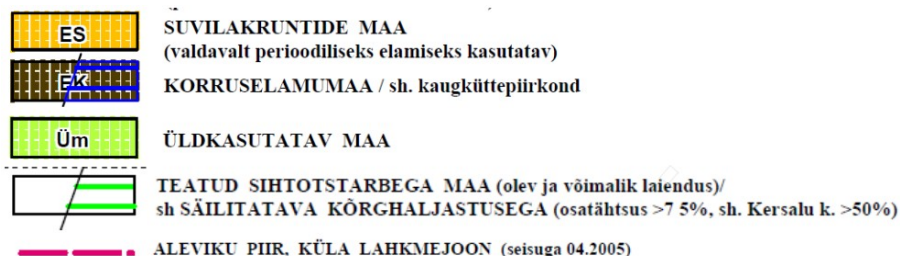
Topograafiline mõõdistus, Geodeesia24 OÜ reg. nr. 12135099 Töö nr 8018-23 27.07.2023



## 1.2 Planeeringu vastavus liigilt üldisematele planeeringutele

Vastavus maakasutuse juhtotstarbe järgi.

Kehtiva üldplaneeringu (Keila valla üldplaneering) põhijoonise nr 2A maakasutuse joonise kohaselt asub planeeringuala suvilakruntide (oranž-kollane ES) juhtotstarbega alal.



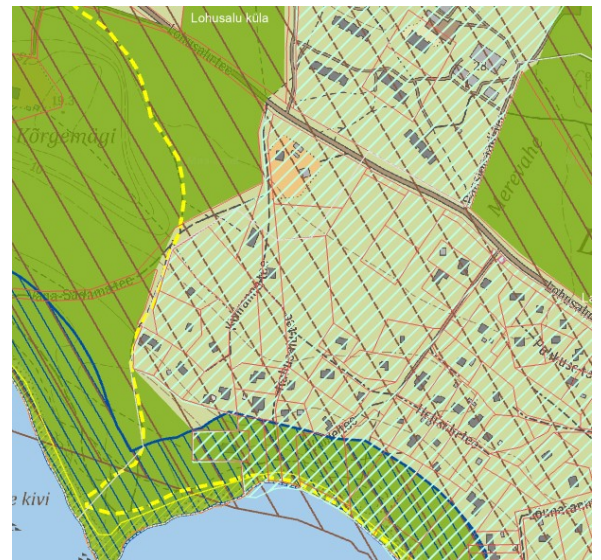
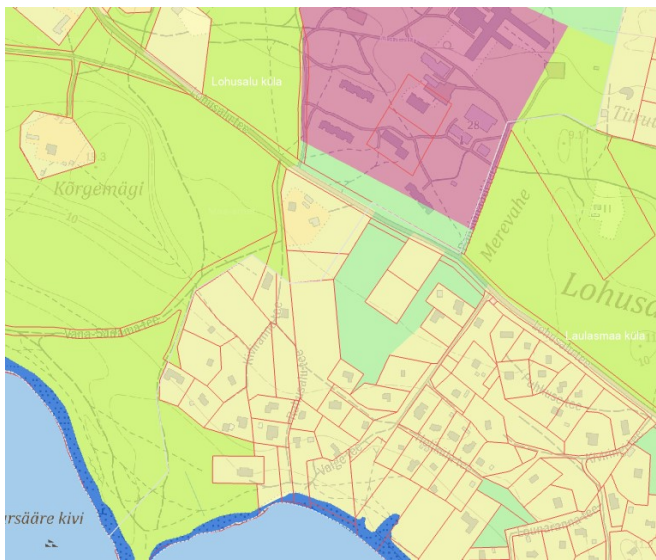
Skeem 1: Kehtiva Keila Valla üldplaneeringu kaardi väljavõte (Üldplaneeringu joonis 2A - põhijoonis, tiheasustusalade tsoneerimine.

Kinnistu Lohusalu tee 101 paikneb Keila valla üldplaneeringu põhijoonisel 2A määratud planeeringukohustusega alal, mille juhtotstarve on suvilakruntide maa.

Vastaval alal nähakse ette järgmist:

Lk 57 „hoonestusala laiendamist on ette nähtud detailplaneeringuteta maaüksuste arvel Lohusalu poolsaare edelaosas ja Kersalu külas;“

<b>Detailplaneeringus</b>	<b>kavandatu</b>	<b>vastab</b>	<b>kehtiva</b>	<b>üldplaneeringuga</b>	<b>määratud</b>
<b>juhtotstarbele.</b>					



**Skeem 2:** Menetluses oleva Lääne-Harju Valla üldplaneeringu veebikaardi rakenduse väljavõtte maakasutuse ja väärtuste/piirangute kihtidest.

*Kollane ala - maakasutuse sihtotstarve elamumaa.*

*Roheline diagonaalne viirutus - säilitatav kõrghaljastus.*

**Detailplaneeringus kavandatu vastab menetluses oleva üldplaneeringu maakasutuse tingimustele.**

## **2 Olemasoleva olukorra iseloomustus:**

### **2.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.**

Planeeringuala asub Harjumaal, Lääne-Harju vallas, Lohusalu külas, aadressil Lohusalu tee 101. Katastriüksuse tunnus on 29501:001:0221 ja selle sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeringuala suurus koos lähialaga on 9779 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala asub suhteliselt poolsaare keskel Laulasmaa-Lohusalu tee ääres, Kiviranna tee ristmikul.

Katastriüksuse keskel hoonete ümbruses asub avatud õueala, kuid muus osas katab planeeringuala männik koos alustaimestikuga.

Planeeringuala on hoonestatud.

Planeeringuala piirneb põhjas Laulasmaa-Lohusalu teega (11395), idas Lohusalu tee 99 maatulundusmaaga, lõunas Lõuna-Kännu elamumaaga ja läänes Kiviranna teega.

Maakasutuse osas on Lohusalu tee 101 krundist suurem osa, ehk 5906 m<sup>2</sup> metsamaa, 3758 m<sup>2</sup> on õuemaad ja muud maad 98 m<sup>2</sup>.

Maa- ja ruumiameti kaldaerofotodelt on nähtav metsane ala ja üksik lagedam õueala Lohusalu tee 101 katastriüksusel.





Vaade poolsaare keskel asuvale planeeringu alale linnu vaates.



Vaade planeeringu alale linnu vaates.





Vaade planeeringu ala ühele mahasõitule, taamal paistmas abihoone (positsioon 1).

## 2.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Planeeringuala asub Harjumaal, Lääne-Harju vallas, Lohusalu külas, aadressil Lohusalu tee 101. Katastriüksuse tunnus on 29501:001:0221 ja selle sihtotstarve on 100% elamumaa. Planeeringuala suurus koos lähialaga on 9779 m<sup>2</sup>.

Maakasutuse osas on Lohusalu tee 101 krundist suurem osa, ehk 5906 m<sup>2</sup> metsamaa, 3758 m<sup>2</sup> on õuemaad ja muud maad 98 m<sup>2</sup>.

Ehitisregistri andmetel asuvad katastriüksusel:

1. EHR 116006175, 1965. a kasutusele võetud kahekordne elamu, ehitisealuse pinnaga 102,0 m<sup>2</sup>;
2. EHR 116006176, ühekorruseline abihoone (98,0 m<sup>2</sup>),
3. EHR 116006177, kuur (62 m<sup>2</sup>)
4. EHR 220404383, kasvahoone (14 m<sup>2</sup>).
5. EHR 221438828, kavandatav puurkaev (kavandatav)
6. EHR 220215303, olmevee käitlussüsteem (kavandatav)
7. EHR 220598499, elektrivarustuse liitumine (püstitamisel)
8. EHR 221474198, ÜVK veetorustik (püstitamisel)





1. EHR 116006175, 1965. a kasutusele võetud kahekordne elamu, ehitisealuse pinnaga 102,0 m<sup>2</sup>;



2. EHR 116006176, ühekorruseline abihoone (98,0 m<sup>2</sup>),





3. EHR 116006177, kuur (62 m<sup>2</sup>)

## 2.3 Olemasolevad piirangud planeeringualal

Peamised kitsendused tulenevad tee ja tehnovõrkude kaitsevöönditest, mis asuvad Laulasmaa-Lohusalu teega piirneval alal:

- tee kaitsevöönd (11395 Laulasmaa-Lohusalu tee);
- maakaabli kaitsevöönd AXPk 4x70 ulatub osaliselt katastriüksuse peale
- isiklik kasutusõigus Lahevesi AS kasuks (ÜVK trassid)
- joogivee puurkaev PRK0014911, hooldusala
- joogivee puurkaev PRK0070653, hooldusala
- salvkaevu hooldusala

Planeeritaval alal puuduvad looduskaitsetised piirangud.

## 2.4 Juurdepääsud

Olemasolevalt on kolm juurdepääsu avalikult teelt, milleks on mahasõidud Laulasmaa-Lohusalu teelt ja Kiviranna teelt.

Juurdepääsud on tähistatud skeemil numbrita ja näidatud fotodel.





Juurdepääsude asukohti markeeriv skeem.

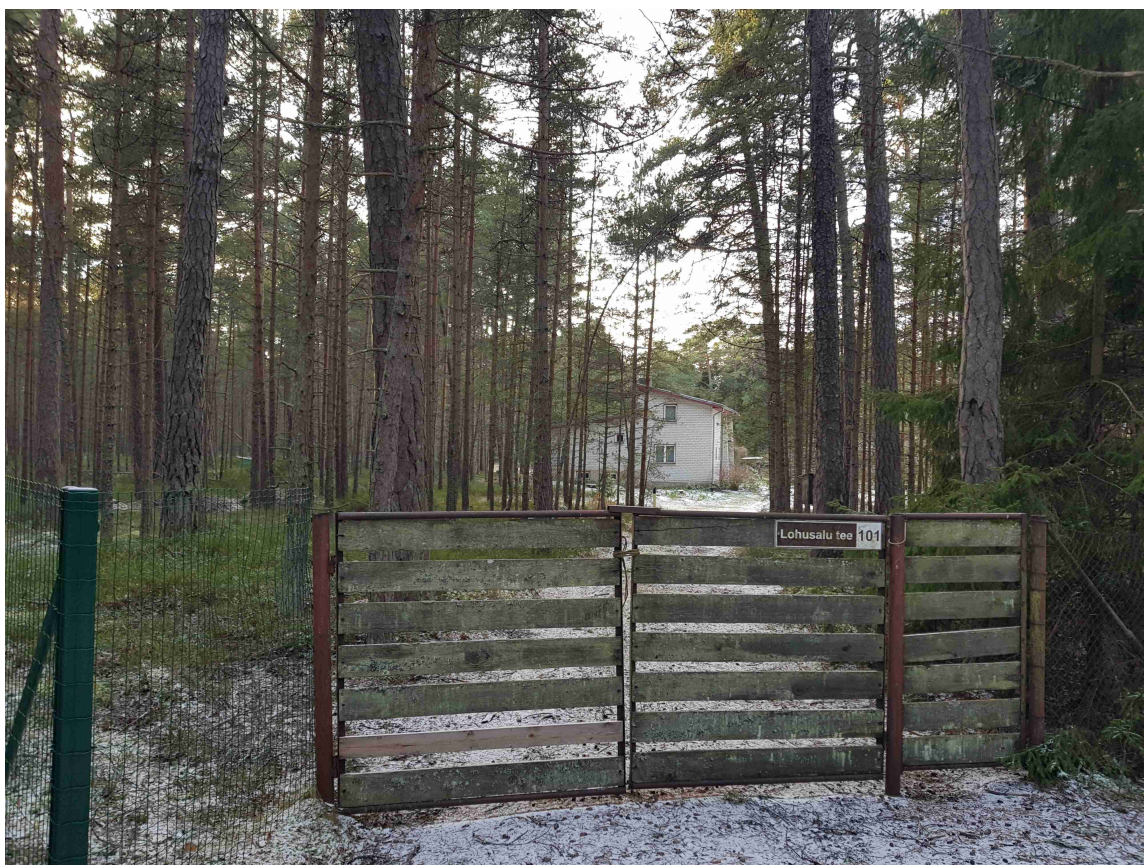


Juurdepääs nr 1 Laulasmaa-Lohusalu teelt





Juurdepääs nr 2 Laulasmaa-Lohusalu teelt



Juurdepääs nr 2 Laulasmaa-Lohusalu teelt





Juurdepääs nr 3 Kiviranna teelt

## 2.5 Tehnovõrgud

Lohusalu tee 101 katastriüksusel on kaks puurkaevu, üks salvkaev ja reovee mahuti, septik imbväljakuga olemasolevate hoonete teenindamiseks. Elektriliitumine on samuti olemas.

ÜVK trassid ehitatakse välja lähiaastate perspektiivis. Kinnistule on seatud isiklik kasutusõigus Lahevesi AS kasuks ÜVK trasside rajamiseks.

- Piirkonna veevarustuse ja kanaliseerimise aluseks on Lohusalu küla detailplaneering ja Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2029.
- Kruntide veevarustuse ja kanaliseerimise aluseks on TP303/2023 (Lohusalu reoveekogumisala veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimis- ja ehitustööd).

## 3 Planeeritava maa-ala lähiümbruse ja ehituslike ning funktsionaalsete seoste analüüs.

### Ajalugu

Lohusalu külal on pikk ajalugu, esmamainimine pärineb juba aastast 1480. Küla asub Lohusalu poolsaarel. Külas elab ca paarsada inimest, kellest suurem osa on eestlased. Lohusalu küla piirneb kagus Laulasmaaga, hõlmates ka Heliküla suvilapiirkonda. See kaguloodesuunaline poolsaar on kujunenud moreensaarest, mis on aja jooksul maismaaga ühinenud. Asustus poolsaarel ulatub aega, mil see veel saar oli.

## **Looduskeskkond**

Poolsaare keskosas kõrgub aluspõhjakõrgendik Lohusalu Põllumägi (23 m), millel paikneb üksikuid elamuid. Ülejäänud külaosa levib mäe ümbruses. Lohusalu poolsaare lääneosa läheduses asub väike Nabe saar.

Poolsaarest edela suunas avaneb Lahepere laht, kirde suunas aga Lohusalu laht. Lohusalu lahe ääres laiub kena liivarand, mis on ka populaarne supluskoht. Lahepere lahe ääres on tagasihoidlikum rand. Mõlemat randa ja ka metsaalust ilmestavad arvukad rändrahnud. Pinnamood planeeringualal on suhteliselt tasane, kuid läänes kõrgub ca 11 meetrit kõrgem Kõrgemägi. Katastriüksus paikneb peaaegu täielikult rannamändidega kaetud väärtuslikul metsaalal, lagedam on ainult õueale.

## **Loodusväärtused**

Läänes piirneb ala Laulasmaa maastikukaitsealaga. Vahetult planeeringualast idas asub vääriselupaik.

## **Lähipiirkonna hoonestus**

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeringuala tiheasustusega alal, mille juhtotstarve on suvilakruntide maa. Kontaktvööndis asuvadki põhiliselt elamud ja suvilad, kuid on ka ridaelamuid ja korterelamuid (Lohusalu tee 104, Lohusalu tee 100 ja 102 ). Rida ja korterelamud asuvad üle Laulasmaa-Lohusalu tee, planeeringualast põhja pool, metsa sees. Ida ja lõuna suunas domineerivad suvilad ja üksikelamud. Lähipiirkonna hoonestus on suhteliselt hõre.

Planeeringuala piirneb põhjas Laulasmaa-Lohusalu teega (11395), idas Lohusalu tee 99 maatulundusmaaga, lõunas Lõuna-Kännu elamumaaga ja läänes Kiviranna teega.

Maakasutuse osas on Lohusalu tee 101 krundist suurem osa, ehk 5906 m<sup>2</sup> metsamaa, 3758 m<sup>2</sup> on õuemaad ja muud maad 98 m<sup>2</sup>. Ehitisregistri andmetel asuvad krundil kahekordne elamu, abihoone, kuur ja kasvuhoone. Lisaks on olemas kaks puurkaevu, salvkaev, olmevee käitlussüsteem ja elektrivarustus vt ka ptk 2.2.

Juurdepääs planeeringualale on tagatud Laulasmaa - Lohusalu teelt (teeregistri nr 11395).

## **Kokkuvõte**

Võttes eelnevat arvesse ja järgides kontaktvööndis asuvate hoonete mahtu ja kõrgust ning piirkonna perspektiivi on planeeringuga ette nähtud jagada katastriüksus vähemalt 3000m<sup>2</sup> suurusteks elamumaa kruntideks ja määrata ehitusõigus elamute püstitamiseks koos juurde kuuluvaga. Uute hoonete rajamine annab võimaluse lõpetada kinnistu ühisomand, korrastada ala tervikuna, suurendada valla elanike arvu ja luua hea elukeskkond.

Planeeritav ehitusõigus arvestab piirkonna valdava hoonestustiheduse ja hoonete tüübiga. Planeering vastab piirkonna ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab piirkonnas väljakujunenud keskkonnaalaseid ja funktsionaalseid tegureid ning valla arengu perspektiive ja eesmäärke.

Moodustatavate kruntide hoonestamine on põhjendatud arvestades külgnevate katastriüksuste sihtotstarbeid ja hooneid. Kolme loodava elamukrundi hoonestamine moodustab kompaktse elamute grupi, millega sekkutakse looduskeskkonda minimaalselt

Planeeringuga nähakse ette Laulasmaa-Lohusalu tee äärde kergliiklustee rajamiseks servituudi ala. Iga meeter korralikku kergliiklusteed tugevdab pikas perspektiivis rahva tervist ja vähendab keskkonna mõju.



## **4 Planeeringuettepanek.**

### **4.1 Üldiselt**

Detailplaneeringuga muudetakse katastriüksuste piire ja Lohusalu tee 101 katastriüksus jagatakse kolmeks elamumaa krundiks. Igale krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Detailplaneeringuga muudetakse ühe juurdepääsu asukohta avalikult teelt. Planeeringuala läbiva perspektiivse jalakäijate ja kergliiklustee rajamiseks nähakse ette servituudi ala. Detailplaneeringu lahendus viib ellu üldplaneeringuga seatud eesmärged.

Detailplaneering on kooskõlas üldplaneeringuga.

Detailplaneeringu ala ei ole hõlmatud varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga.

### **4.2 Krundijaotus**

Detailplaneeringuga jagatakse katastriüksus kolmeks elamumaa krundiks. Krundipiiride asukohad on määratud vastavalt kaasomandi lõpetamisega seotud kohtumääruse Lisa-1 skeemile.

### **4.3 Kruntide ehitusõigus.**

Ehitusõigus on antud kõigile kolmele moodustatavale elamumaa krundile.

#### **Hoonete arv**

Igale krundile on lubatud püstitada üks üksikelamu ja kaks abihoonet .

#### **Hoonete kõrgus**

Elamu kõrgus võib olla kuni 9,0 m ja abihoone kõrgus 5 m. Hoonete kõrgust arvestatakse keskmisest planeeritud maapinnast (kõrguse arvutamisel lähtutakse Majandus- ja taristuministri määrusest 05.06.2015 nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise kord“.

#### **Hoonete korruselisus**

Hoonetel on lubatud kuni kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus.

#### **Hoonete ehitistealune pind**

Krundile püstitatavate kõikide hoonete maksimaalne ehitistealune pind võib olla kuni 250 m<sup>2</sup>. Ehitisealuse pinna hulka arvestatakse ka ilma ehitusloa või kirjaliku nõusolekuta püstitatavad väikehooned (Ehitusseadustiku Lisa 1 järgi alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrge).

#### **Hoonestusala**

Tulenevalt tee kaitsevööndist on hoonestusala määratud tingimuslikult:

- tee kaitsevööndist väljapool asuv ala elamu ja abihoone püstitamiseks.
- tee kaitsevööndis asuv ala eranditult abihoone püstitamiseks.

Kõik hooned peavad asuma hoonestusalas, kaasa arvatud väikehoone (Ehitusseadustiku Lisa 1 järgi alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja alla 5m kõrge).

### Muud tingimused

- Vajalikud uuringud järgmises etapis: Radooniuring (vaata ka ptk 6 alalõik radoonirisk).  
Lisauuringute vajadus (nt. geoloogiline uuring) selgitatakse ehitusprojekti koostamise käigus.

#### **4.4 Ehitiste arhitektuurinõuded.**

- Hooned võib püstitada vaid põhijoonisel toodud hoonestusalale arvestades p 4.3. tingimusi erinevatele hoonestusala osadele.
- Planeeringualale rajatavate hoonete arhitektuur peab olema kaasaegne ning arvestama ning sobituma naaberkruntide ja piirkonna hoonestusega.
- Hoonete välisviimistlus määratakse konkreetsete ehitusprojektidega.
- Hoonete välisviimistlusmaterjalidena on lubatud kõik keskkonda sobituvad ja Eesti kliimasse sobivad materjalid, välja arvatud eksponeeritud palk, plastikvoodrilauad ja imitatsioonmaterjalid (nt, puit- ja looduskivi imitatsioonid) jmt. Eelistatud viimistlusmaterjaliks on puit, mida võib kombineerida muude materjalidega. Kasutada autentseid materjale.
- Katusekattematerjalina on lubatud kasutada valtsprofiilplekki, kivi, puit (trapets ja kiviprofiiliga katuseplekk ning rullmaterjal ei ole lubatud).
- Lubatud katusekalle 15 kuni 45 kraadi, väiksemas mahus (kuni 20% ehitisealusest pinnast) on lubatud ka lamekatus, et võimaldada mitmekesisema arhitektuuriga lahendusi. Katusekalde valikul arvestada naaberhoonestuse katusekalletega.
- Hoonete fassaadide värvilahenduses kasutada looduskeskkonda sobivaid värvitoone. Suurtel pindadel erksaid toone mitte kasutada.
- Eluruumide projekteerimisel tagada head insolatsioonitingimused ja lähtuda EVS -EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“ projekteeritavas elamus ja samuti naaberkinnistutel.
- Õhukonditsioneerid jmt tehnoseadmed tuleb projekteerida vähem vaadeldavate fassaadide poole peidetult / varjatult. Ventilatsioonirestid jmt värvida fassaadiga sama tooni.

#### **4.5 Piirded**

Piirdeaiaid on lubatud. Olemasolevad piirded võib säilitada.

Nõuded uutele kavandatud piiretele: piire peab sobituma miljöösse ja olema võimalikult loodusesse sulanduv, tagasihoidliku ja minimalistliku disainiga. Piirdeaiaid projekteerida hoonete arhitektuuriga sidusalt. **Piirde maksimaalne kõrgus 1,5 m maapinnast ja minimaalne läbipaistvus peab olema 30% iga meetri kohta.** Teepoolsed piirded võivad olla puidust latt- või lippaad või võrkpiire hekiga. Kruntide vahel ja metsapoolsetel piiridel võib olla puidust latt- või lippaad, samuti võrkpiire. Teepoolseid piirdeid võib kombineerida hekiga. Võõrliikidest rajatavad hekid ei ole soovitatavad, kuna levitavad kahjureid ja ei sobi Eesti metsa. Tee poole avanevad väravad ei ole lubatud.

Soovitused piirdeaedade rajamiseks: kauni ja väärtusliku alustaimestikuga männimets alla, ei ole piirdeaedade rajamine soovitatav, kuna see rikub looduskeskkonda ja vaateid, samuti piirab pisiloomade liikumist. Kui on soov markeerida privaatsuse tagamiseks katastripiiri, siis

on soovitatav paigaldada punktidenä üksikud kivid, madalad puidust postid (vm looduskeskkonda sobiv arhitektuurne lahendus) või näiteks puidust madal piire ca 30-50cm.

#### **4.6 Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.**

Olemasolevalt on kolm juurdepääsu avalikult teelt, milleks on mahasõidud Laulasmaa-Lohusalu teelt ja Kiviranna teelt.

Laulasmaa-Lohusalu tee üks mahasõitudest, mis asub Kiviranna tee ristmiku lähisel (Pos 1) jääb samasse asukohta. Laulasmaa-Lohusalu jalg- ja jalgrattatee projekti alusel (2015 TP-003/15 Lemminkäinen) on planeeritud mahasõit perspektiivis rekonstrueerida. Planeeringu elluviimiseks peab mahasõidu nähtavuskolmnurgast eemaldama visuaalsed takistused.

Teine bussipeatuse lähisel asuva mahasõidu asukohta on planeeritud nihutada. Planeeritud lahendusega võimaldab mahasõit teenindada kahte krunti Pos 2 ja 3. Nihutatava mahasõidu asukoht on määratud vastavalt kaasomandi lõpetamisega seotud kohtumääruse Lisa-1 skeemile.

Kiviranna teel asuv mahasõit Pos 1 krundile jääb samasse asukohta.

Lisaks on planeeritud Kiviranna teelt Pos 2 teenindav mahasõit. Tegemist on varupääsuga hoovi, mis võimaldaks tuua krundi hoovi mulda, küttepuid jmt.

#### Nähtavuskolmnurgad

Pos 1 olemasoleva mahasõidu nähtavuskolmnurgast peab eemaldama visuaalsed takistused (raiuma puud või tegema hoolduslõikuse). Raiutavad puud määratakse tee ehitusprojekti. Nihutatava mahasõidu (Pos 2 ja Pos 3 juurdepääs) ehitamiseks on vaja koostada tee ehitusprojekt.

Laulasmaa-Lohusalu tee äärde on planeeritud servituudi ala kergliiklustee rajamiseks. (Laulasmaa-Lohusalu jalg- ja jalgrattatee projekt 2015 TP-003/15 Lemminkäinen)

#### Transpordiameti nõuded planeeringule

- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone hoone ehitamise alustamise teatise esitamist. Vt ka ptk 7. Elluviimiskava.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete (müra, vibratsioon, õhusaaste) rakendamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

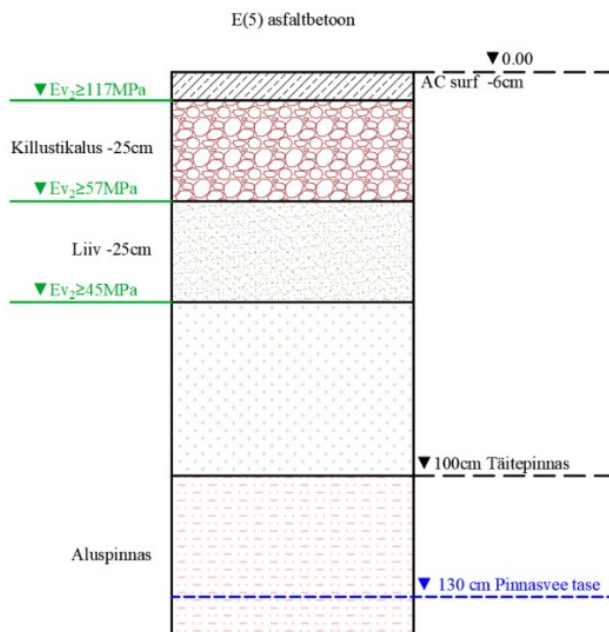
#### Parkimine

Parkimine on lahendatud omal krundil ja juhindudes EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetest. Igale krundile on kavandatud 3 parkimiskohta (normatiivne 2 kohta).

Päästeauto juurdepääs on võimalik kõikidele kruntidele Laulasmaa-Lohusalu tee kaudu. Lisaks on Pos 1 krundile juurdepääs ja Kiviranna tee kaudu. Vastavalt EVS 812-7:2018 p. 14.1.4 peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5 m laiune. Kruntide juurdepääsud on planeeritud vähemalt 3,5 m laiused.

### Katendid

Nihutatava mahasõidu ehitamiseks koostatakse ehitusprojekt. Kruntidesiseste teede katendiks võib põhimõttelise lahendusena projekteerida näiteks Tallinna linnas tüüpkatendina kasutatava konstruktsiooni väikese liikluskoormusega (0-500) teedele (Tallinna LV 18.septembri 2019 määruse nr 27 LISA 1). Kiviparketi korral võib juhendada sama määruse ptk 3 „Tallinna vanalinna parkett- ja munakivist sillutisega tänavad“.



Täpsemad tee parameetrid, katendid, nähtavuskolmurgad ja liikluskorraldus lahendatakse ehitusprojektiga.

### **4.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.**

Kruntidel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust ja madalhaljastust.

Üldplaneeringu kohaselt on kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus >75%. **Arvestatakse edaspidisel projekteerimisel.**

Planeeritud hoonestuse ja rajatiste (terrassid, teed, katendid, tehnovõrgud jmt) ning ehitusaegse tegevuse negatiivse keskkonnamõju vähendamiseks planeeritakse nende asukohad vastavalt puude asukohale, viies raiutavate puude arvu minimaalseks. Samuti tuleb säilitada maksimaalselt olemasolev metsaalune taimestik. Põhjendamatult suuremahuliste katendite ja haljasalade rajamine ei ole lubatud. Katendite rajamisel soovitavalt kombineerida suurema ja väiksema koormusega alade katendite tüüpe, kasutada murukivi ja puistematerjale jmt, mis sobituksid keskkonda. Raskete ehitusmasinatega liigelda minimaalselt võimalikult väikesel alal, piirata töömaad. Töömaal (ja väljaspool seda kui on oht nende vigastamiseks) asuvad puud tuleb kaitsta.

Igasugune haljastus vähendab läheduses asuva tee negatiivset mõju: summutab müra, tõkestab tolmu ja saasteainete levikut, toimib visuaalse tõkkena ja suurendab privaatsust. Samuti tarbib haljastus suure koguse sademevett.

- Projekteeritavate elamute ja abihoonete alla ja välisseinale lähemale kui 3 m jääva kõrghaljastuse võib likvideerida.
- Juurdepääsuteede, parkimiskohta ja trasside ehitusalale jääva kõrghaljastuse võib likvideerida.
- Kuivanud ja alla 8 cm rinnasdiameetriga puud võib likvideerida.
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatud likvideerida raieloa alusel.
- Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.
- Raietegevuse teostamisel arvestada pesitsusrahu perioodiga (15.04-30.06).

## Jäätmekorraldus

Sorteeritud jäätmed. Jäätmekonteinerid on planeeritud kruntide juurdepääsuteede lähedusse.

## Biojäätmed

Lääne-Harju vallas on biojäätmete üleandmine jäätmevedajale kohustuslik. Biojäätmete äraveoga peavad liituma kõik majapidamised ja kinnistud, kes oma kinnistul biojäätmeid ei komposti.

- kompostrid ja aunad peavad paiknema naaberkiinnistust vähemalt 2 meetri kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti;
- kompostimiskoht peab paiknema väljaspool kaevu kaitsetsooni, milleks on vähemalt 10 m;

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda nii jäätmeseadusest kui ka Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast. Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Mõju keskkonnale suureneb jäätmeveo tõttu (müra, õhusaaste, koormus teele, vibratsioon), kuid eeldatavalt suhteliselt väikeste koguste tõttu ei osutu see oluliseks. Jäätmeveo korraldab jäätmevaldaja. Jäätmeid käsitletakse vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

## **4.8 Vertikaalplaneerimine.**

Kruntida maapind on suhteliselt tasane ja ümberkaudsete katastriüksuste suhtes sarnasel kõrgusel. Oluliseks pinnase kõrguse muutmiseks ei ole vajadust. Täpne vertikaalplaneerimine koostatakse ehitusprojektide käigus (teeprojekt, hoonete projektid). Olemasolevat pinda hoone vahetus ümbruses ja juurdepääsuteede rajamisel, võib katta / täita pinnasega maksimaalselt 0,5 m eeldusel, et on takistatud sademevee naaberkruntidele valgumine. Tekkiv sademevesi immutatakse omal krundil ja vertikaalplaneerimisega peab olema tagatud, et sademevett ei juhitaks naaberkruntidele.

Planeeritud juurdepääsuteede sademeveed kogutakse teeäärsete nõvadega, mis on täidetud vett läbilaskva materjaliga. Nõvade ja drenidega sademevesi immutatakse pinnasesse.

Vt ka ptk 4.12 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

## **4.9 Tuleohutusnõuded.**



Tuleohutusala lahendus koostatakse vastavuses järgnevate õigusaktide ja standarditega:

- Siseministri 23.veebruar 2022.a määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- EVS 812-2: 2014 Ventilatsioonisüsteemid
- EVS 812-3: 2018 Küttesüsteemid
- EVS 812-6:2012 +A1:2013+ A2:2017 “Tuletõrje veevarustus”
- EVS 812-7: 2018 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded

#### Planeeritud hoonestuse tehnilised andmed:

- Detailplaneeringuga on kavandatud kolm elamumaa krunti (planeeritud sihtotstarve 100% EE
- Krundile on lubatud püstitada üksikelamu ja kaks abihoonet.
- Hoonete maksimaalne lubatud kõrgus on üksikelamul kuni 9,0 meetrit ja abihoonetel kuni 5m.
- Hoonestusaladevaheline kuja on minimaalselt 11m.
- Hoonete korruselisus on +2/-1 ehk kaks maapealset korrust ja üks maa-alune korrus.
- Planeeritud hoonete tuleohutusklass minimaalselt TP-3

#### Juurdepääs kinnistule.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele on tagatud Laulasmaa-Lohusalu teelt. Minimaalne juurdepääsutee laius (ka väravad) peab olema 3,5m.

#### Tulekustutusvesi

Tulekustutuse veevõtkoht peab vastama EVS 812-6:2012+A1+A2 nõuetele.

Tuletõrjevesi saadakse Kiviranna tee ja Laulasmaa-Lohusalu tee ristmikule planeeritud tuletõrje hüdrandist (planeeringualast põhjas).

Tuletõrjehüdrandi kaugus kaugeimast krundist on ca 110m.

Hüdrandi tagatud veeloovutus piirkonnas kokku on 10 l/sek – 3h jooksul.

### **4.10 Tehnovõrgud.**

Tehnovõrgud planeeritakse vastavalt standarditele:

- EVS 843:2016 Linnatänavad.
- kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835
- kinnistu kanalisatsioon EVS 846
- Väliskanalisatsiooni võrk EVS 848
- Veevarustuse välisvõrk EVS 921
- Ehitusprojekt EVS 932
- RIL77 „Pinnasesse ja vette paigaldatavad plasttorud“ paigaldusjuhendit. Jne.

### **VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON**

#### Olemasolev olukord

Pos 1 on olemasolev joogivee puurkaev, salvkaev ja reovee mahuti.

Pos 2 on olemasolev joogivee puurkaev ja reovee septik koos imbväljakuga.

Pos 3 olemasolevalt veevarustus ja reoveekäitluse võimalused puuduvad.

## Planeeritud lahendus

**Veevarustus** lahendatakse ÜVK baasil. ÜVK trassid ehitatakse välja lähiaastate perspektiivis. Planeeringus on näidatud **koos ÜVK trassidega** väljaehitatavad liitumispunktid (Pos 2) ja **perspektiivis** ehitatavad liitumispunktid (Pos 1 ja Pos 3).

- Piirkonna veevarustuse ja kanaliseerimise aluseks on Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2029.
- Kruntide veevarustuse ja kanaliseerimise aluseks on TP303/2023 (Lohusalu reoveekogumisala veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimis- ja ehitustööd).
- Rajatavast ühisveevärgist tagatav veekogus normaalolukorras on 0,2 m<sup>3</sup>/h ühe krundi kohta.
- Planeeritud veetorustik rajada PE plasttorudest ning liited teha elektrikeevisliitmikena. Veetorustik on kavandatud paigaldada 0,2 m külmumispiirist sügavamale (min. 1,7m sügavusele). Veetorustikust 0,4 m kõrgusele on ette nähtud paigaldada sinine märkelint kirjaga „VEETORUSTIK“ ja asukoha määramiseks min Ø 4 mm<sup>2</sup> ristlõikega isoleeritud vaskkaabel. Kaabli otsad tuua tänaval kape alla. Laulasmaa-Lohusalu teega külgneva piiri ette on planeeritud külmumiskindla spindlipikendusega maakraanid (0,5 m krundi piirist), mis jäävad ühtlasi **liitumispunktideks**.
- Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda eelpool toodud standarditest ja AS Lahevesi tehnilistest tingimustest ning tehnilistest üldnõuetest.
- Pos 2 ÜVK trassidega ühendamiseks on väljastatud AS Lahevesi poolt tehnilised tingimused veevarustuse projekteerimiseks 06.03.2025 .
- Pärast ÜVK trassiga liitumist jäävad puurkaevud alternatiivseks veeallikaks. Kui puurkaevust saadavat vett soovitakse kasutada hoones, siis tuleb paigaldada täiendav veemõõtja.

**Reovee kanaliseerimine** lahendatakse ÜVK baasil.

ÜVK trassid ehitatakse välja lähiaastate perspektiivis. Planeeringus on näidatud **koos ÜVK trassidega** väljaehitatavad liitumispunktid (Pos 2) ja **perspektiivis** ehitatavad liitumispunktid (Pos 1 ja Pos 3).

- Piirkonna veevarustuse ja kanaliseerimise aluseks on Lohusalu küla detailplaneering ja Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2029.
- Kruntide veevarustuse ja kanaliseerimise aluseks on TP303/2023 (Lohusalu reoveekogumisala veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimis- ja ehitustööd).
- Ärajuhitava reovee kogus 0,2 m<sup>3</sup>/h
- Kinnistu kanalisatsiooni liitumispunktiks on kinnistu piiri lähedal ÜVK projekti järgne liitumiskaev PE200/160, kanalisatsiooni liitumistoru DN 160 ots või survekanalisatsioonitorustiku ots.
- Reoveepumpla projekteerimisel lähtuda TP303/2023 projekti andmetest.
- Kinnistuisene kanalisatsioonitorustik rajada sügavusele, et oleks tagatud külmumiskindlus (lähtuda ka liitumiskaevu kõrguslikest andmetest). Kohtades, kus ei ole tagatud miinimumsügavus peab toru olema kolmest küljest soojustatud või paigaldatud torustiku ümber koorikisolatsioon, et vältida torustiku külmumist.
- iseoolne kanalisatsioonitorustik on planeeritud PVC SN8 torustikust. Kõik iseoolse kanalisatsioonitorustiku pöörangud kavandada kaevudega. Kaevude vahel paigaldatakse torustik eranditult sirgelt.
- Kinnistu kanalisatsioon näha ette lahkvooline. Reoveekanalisatsiooni on keelatud juhtida pinnase-, pinna-, või sademevett.
- Kanalisatsioonitoru ei tohi jätkata läbi olemasoleva reoveemahuti (kanalisatsioonitorustik peab olema terviklik).

- NB! Pos 2 krundil oleva imbväljaku ja joogivee puurkaevu vaheline kaugus ei vasta nõuetele ja imbväljak tuleb likvideerida. Likvideerimine tuleb kajastada ÜVK liitumisprojekti.
- Projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda eelpool toodud standarditest ja AS Lahevesi tehnilistest tingimustest ning tehnilistest üldnõuetest.
- Pos 2 ÜVK trassidega ühendamiseks on väljastatud AS Lahevesi poolt tehnilised tingimused projekteerimiseks 06.03.2025.

ÜVK trasside rajamise võimaldamiseks on seatud isiklik kasutusõigus AS Lahevesi kasuks.

### **Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Pos 1 ja pos 2 kruntidel on olemasolevad liitumispunktid. Liitumiskilp asub kahe olemasoleva hoone vahel pos 1 ja pos 2 kavandataval krundipiiril. Pos 3 krundile on planeeritud uus 0,4kV liitumiskilp Lohusalu-Laulasmaa tee serva piiri äärde. Elektritoide planeeritud elamuga on ette nähtud maakaablitega. Liitumispunkt on planeeritud võimsusega 3X20A peakaitsmega.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Pos 2 ja pos 3 kruntidele on planeeritud tehnovõrgu servituudid Pos 1 ja Pos 2 kasuks. Vt ka ptk 4.16 Servituudid ja ptk 7. Elluviimiskava.

#### **4.11 Telekommunikatsioonivarustus**

Teadaolevalt planeeringualal siderajatised puuduvad.

Elamutele sidevarustuse tagamiseks on võimalik kasutada üle õhu lahendusi.

#### **4.12 Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.**

Planeeringualale on kavandatud säästvad sademevee käitlemise lahendused ja kogu alal tekkiv sademevesi käideldakse planeeringuala piires.

Planeeritud juurdepääsutee katendite sademeveed on kavandatud koguda ja immutada tee serva rajatavasse madalasse kraavi / nõvasse. Nõvas saab sademevesi äkk-vihma korral koguneda (puhver) ja aeglaselt imbuda pinnasesse.

Katustelt kokku kogutav sademevesi immutatakse omal krundil ja vertikaalplaneerimisega peab olema tagatud, et sademevett ei juhitaks naaberkruntidele.

Planeeritav ala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi. Sademeveed immutada väljaspool puurkaevude hooldusala.

#### **4.13 Soojavarustus ja jahutus.**

Eelistatud on vähese keskkonnamõjuga, energiatõhusad ja võimalikult väikese tarbimiskuluga küttelahendused.

Planeeritavate hoonete soojavarustus lahendatakse ehitusprojektide käigus.

Elamute kütteallikana võib planeeritud elamutel kasutada:

- tahkekütet kohtkütet (ahi, kamin, pliit),
- tahkekütet katelt (nt. pelletiküte),
- soojuspumbaga lahendusi (horisontaalsete, suurt maa-ala nõudvate, maaküttekontuuride paigaldamine ei ole lubatud, kuna see hävitab metsaaluse taimestiku ja halvendab puude kasvutingimusi. Võib paigaldada vertikaalkollektoreid loodust säästval viisil, kuid projekti sobivust peab hindama dendroloog. )
- päikesekollektoreid (päikesekollektorite paigaldamine on lubatud üksnes hoonete katustele, seintele, mitte maaraamidele metsa alla)

Jahutuseks on ette nähtud kasutada ruumide passiivseid jahutuslahendusi ja vajadusel lokaalseid SPLIT-tüüpi õhukonditsioneere.

Vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 Lisa 1 nõuetele rakendatakse tehnoseadmete müra piirväärtusena tööstusmüra sihtväärtust. Kinnistu asub II kategooria piirkonnas, kus tööstusmüra sihtväärtus päeval on  $L_{pA} < 50\text{dB}$  ja öösel  $L_{pA} < 40\text{dB}$ . Soojuspumba seade tuleb valida piisavalt vaikne, et naaberkiinnistutel oleks müranõuded tagatud nii päeval kui öösel. Vajadusel tuleb seadme helitaset alandada reguleerimisega ja ehituslike võtetega (muuta seadme asendit, paigaldada müraneelavad ekraanid pumba ümber jne.). Soojuspumbast väljuv õhuvool tuleb suunata selliselt, et see ei kahjustaks naaberkiinnistuid.

#### **4.14 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded.**

Planeeritav elamu peab vastama energiatõhususe miinimumnõuetele vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018. a. määrusele nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“. Elamu projekteerimisel peab lähtuma energiatõhususe printsiipidest ja tarindite rajamisel tuleb püüda saavutada hea õhu- ja soojapidavus ning minimaalne joon ja punktkülmasildade mõju. Soojustuse valikul ja soojustuse tehnoloogiliste lahenduste puhul lähtutakse sellest, et ehitise tarindid oleks hea energiatõhususe tasemega. Hoone välispiirded tehakse pikaajaliselt õhkupidavad, piisavalt ja kvaliteetselt soojustatud. Tehnosüsteemid projekteeritakse ja paigaldatakse nii, et oleks tagatud nende pikaajaline ja efektiivne töötamine. Sundventilatsiooni ehitamisel paigaldada kõrge soojatagastusega ventilatsioonimasin ja valida võimalikult kõrge kasuteguriga ventilaatorid ja nutikad ning lihtsalt kasutatavad juhtseadmed.

#### **4.15 Müra**

Planeeringualal tuleb arvestada eelkõige Laulasmaa-Lohusalu teelt tuleva negatiivse mõjuga. Tee kaitsevööndi laius on 30m riigitee katte servast. Võimalikud kõrvalmõjud teega piirneval alal on müra, vibratsioon, õhusaaste ja muu. Teisi olulisi müraallikaid planeeringuala lähiümbruses teadaolevalt ei leidu.

Planeeringualal liiklusemüra mõõtmisi ega modelleerimist ei ole teostatud.

Vastavalt Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 on II kategooria elamumaa-aladel liiklusemüra sihtväärtus päeval 55dBA ja öösel 50dBA.

Planeeritud üksikelamute hoonestusalad on kavandatud riigitee kaitsevööndist kaugemale, Ööpäeva keskmine liiklussagedus on 492 autot.

Lisaks välisõhu normide järgimisele tuleb tagada head tingimused ka kavandatava elamu siseruumides. Müra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete rajamisel tuleb järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (*EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*), mille kohaselt:

- Kavandades eluruumi (elu- ja magamisruumid) Ld 55 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ( $R'_{tr,s,w}$ ) 30 dB;
- Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Täiendavad ettepanekud teede negatiivse mõju vähendamiseks:

- säilitada võimalikult palju olemasolevat haljastust.
- istutada juurde nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid. Istutused soovitavalt mitmerindeliseks.
- hoonete piirdekonstruktsioonid projekteerida ja rajada kõrgendatud mürapidavusega. Sealjuures pöörata tähelepanu piirde erinevate konstruktsioonide liitekohtadele ja avatavate avatäidete tihendisüsteemidele.

#### 4.16 Servituudid

Planeeringualal on kavandatud järgmised servituudid (või talumiskohustused):

##### Pos 1.

- Servituut või muu talumiskohustus tehnovõrgu valdaja kasuks (elektri maakaabel ja liitumiskilp).
- Servituut või muu talumiskohustus kavandatud kergliiklustee avaliku kasutuse võimaldamiseks.

##### Pos 2.

- Servituut või muu talumiskohustus tehnovõrgu valdaja kasuks (elektri maakaabel).
- Servituut või muu talumiskohustus kavandatud kergliiklustee avaliku kasutuse võimaldamiseks.
- Servituut või muu talumiskohustus kavandatud juurdepääsu võimaldamiseks Pos 3 kasuks.

##### Pos 3.

- Servituut või muu talumiskohustus tehnovõrgu valdaja kasuks (elektri maakaabel).
- Servituut või muu talumiskohustus kavandatud kergliiklustee avaliku kasutuse võimaldamiseks.
- Servituut või muu talumiskohustus kavandatud juurdepääsu võimaldamiseks Pos 2 kasuks.

Tehnovõrkude servituutide alade asukohad ja suurused täpsustatakse projekteerimise käigus.

## 5 Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.

Detailplaneeringuga kavandatu ei kahjusta olulisel määral olemasolevat keskkonda. Keskkonda kahjustab vähesel määral planeeritud hoonete ja tee ehitus (müra, vibratsioon ja tolmu), kuid hilisemas eksploatatsioonis ei kahjusta planeeritud hooned oluliselt keskkonda. Olemasolevat olukorda halvendab looduse mitmekesisuse säilitamise seisukohast olemasolevate puude ja pinnakattetaimede likvideerimine. Selle vähendamiseks planeeritakse hoonete, teede ja taristu asukohad vastavalt puude asukohale viies raiutavate puude arvu minimaalseks.

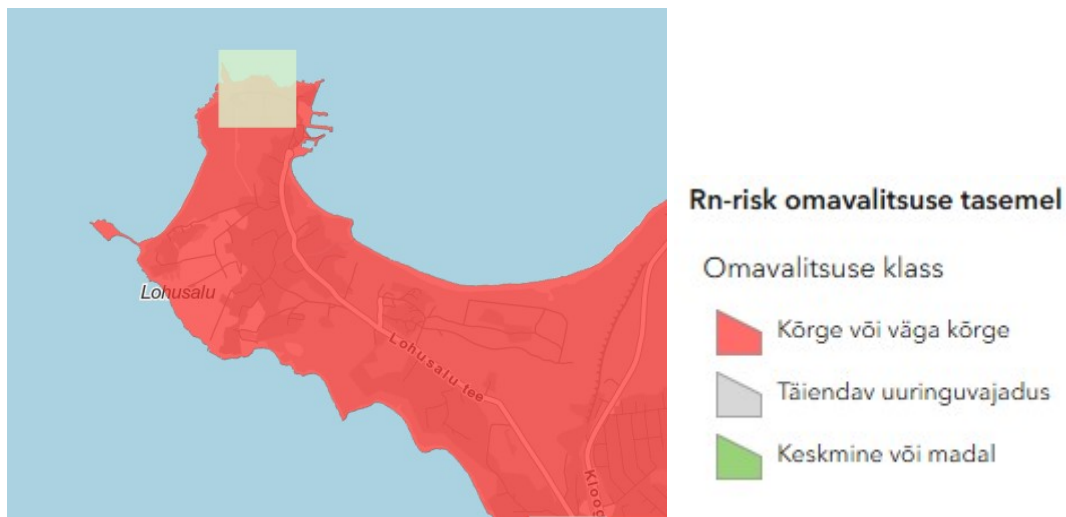


Müra suurenemist põhjustab piirkonnas elutegevusega kaasnevad helid (muusika, kodumasinad, tehnoseadmed, inimeste hääled jms) ja suurenev liiklus. Elutegevusega võib kaasneda ka mõningane tolmu teke (näit. transpordivahendid), vibratsioon (näit kodumasinad, pumbad, transpordivahendid) ja lõhn (näit. toidulõhnad, kasutatavad kütused, remondimaterjalid), kuid eeldatavalt ei ole nendest tulenev mõju suhteliselt väikeste koguste tõttu märkimisväärne. Tänapäevase maakasutuse ja inimtegevuse juures ei ole põhjavee reostust piirkonnas teada. Vaadeldaval alal ega lähipiirkonnas ei asu keskkonnoahtlikke ettevõtteid. Soojuse, kiirguse ja lõhna reostuse olulist mõju ei ole ette näha.

Planeeringuga kavandatud tegevusega olulist keskkonnamõju ei kaasne ja eelhindamine ei ole vajalik. Kavandatud tegevusele ei ole vajalik taotleda keskkonnalubasid

## 6 Võimalikud ohuolukorrad

- Detailplaneeringu realiseerumise järgselt on võimalik, et esineb avariiohukordasid mille tulemusena reostub või saastub pinnas, pinnavesi, põhjavesi, õhk (pinnasereostus, põhjaveereostus, veereostus, tulekahjud jne). Võimalikud avariiohukorrad on suhteliselt vähetõenäolised.
- Mõningast müra ja vibratsiooni teket esineb prügiveo ja kogumismahutite tühjendamisel, aga väikeste koguste tõttu ei kahjusta see keskkonda oluliselt. Kuna planeeringu ala on juba hoonestatud ja elutegevus on toimunud pikema aja jooksul, siis on lisanduv mõju keskkonnale ka väiksem.
- Õnnetuste vältimiseks ehitusprotsessis 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 ning vajadusel juhendatud. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete või isikute poolt.
- Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tuletõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja Keila ning Paldiski päästekomandode olemasolu tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.
- Nõuetekohasel käitlemisel ei ületa jäätmetest tekkinud mõju eeldatavalt piirkonna keskkonnataluvust. Mõju keskkonnale suureneb jäätmeveo tõttu (müra, õhusaaste, koormus teele, vibratsioon), kuid eeldatavalt suhteliselt väikeste koguste tõttu ei osutu see oluliseks.
- Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaardi andmetel on planeeringualal kõrge või väga kõrge radooniriski tase.



(allikas: Eesti Geoloogiateenistuse radooniriski kaart (andmed 2023. aasta seisuga.)

**Hoonete projekteerimise käigus teha mõõtmised täpsustamaks pinnase radoonisaldus.** Vastavalt uuringu tulemustele näha ette radoonitõkke meetmed ja konkreetsed insenertehnilised lahendused, et tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumide. Rakendada vastavaid kehtiva standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

## 6.1 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.

Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega.

### Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Planeeringuga kavandatud muudatused säilitavad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku.
- Planeeringualale nähakse ette krundisisene välisvalgustus, mis vähendab kuritegevuse riske. NB! Hoiduda ülevalgustamises, mis mõjutab negatiivselt looduskeskkonda
- Hoone juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissemurdmise, vandalismi, grafiti ja süütamise riski.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukse- ja akna- ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmise riski
- Sissemurdmise või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, grafitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.
- Planeeringu alal on soovituslik paigaldada videovalve.
- Tupikteega juurdepääs suurendab privaatsust ja kogukonnatunnet

## 7 Planeeringu elluviimise tegevuskava.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks maakorralduslike toimingute tegemiseks, servituutide seadmisele, koostatavatele ehitusprojektidele, samuti ehituslubade ja kasutuslubade taotlemiseks.

NB! Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.

Pärast planeeringu kehtestamist teostatavad toimingud ajalisel järjekorras:

1. Lohusalu tee 101 katastriüksuse jagamine ja uute katastriüksuste moodustamine
2. Pos 1, pos 2 ja pos 3 moodustatud katastriüksustele juurdepääsutee ja kergliiklustee rajamiseks servituudi või muu talumiskohustuse seadmine.
3. Tehnovõrkude rajamiseks ja hooldamiseks servituutide või muude talumiskohustuste seadmine
4. Tehnovõrkude ja tee (mahasõidud) projekteerimine, ehituslubade taotlemine ja ehituslubade väljastamine.
5. Tehnovõrkude ja tee (mahasõidud) ehitamine (s.h. nähtavust piiravate takistuste kõrvaldamine) ja kasutuslubade taotlemine ning kasutuslubade väljastamine.
6. Hoonete projekteerimine, ehituslubade taotlemine ja ehituslubade väljastamine
7. Elamutele kasutuslubade taotlemine ja kasutuslubade väljastamine.

Seletuskirja koostas:

Ramul Saarniit (arhitekt), Stina Metsis (volitatud arhitekt 7)