

Valkse külas Raudsepa katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Huvitatud isik

Oblekuva-Obriku
Põllumajandussaadused OÜ
reet.tikk@gmail.com

Planeerija/Projektijuht

Liina Ollema
liina@plannum.ee

Planeeringu koostamise korraldaja

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

Koordinaator

Jaanus Aavik
jaanus@plannum.ee

Foto: Maa-ameti fotoladu

SISUKORD

A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. SISSEJUHATUS	7
2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud	7
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele	9
2.3.1. Kehtiv Keila valla üldplaneering	9
2.3.2. Koostamisel olev Lääne-Harju valla üldplaneering	9
2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	10
2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	10
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus	10
3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele	11
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad	12
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi	12
3.3.2. Elektrivarustus	13
3.3.3. Sidevarustus	13
3.3.4. Küte	13
3.3.5. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks	14
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus	14
3.5. Haljastus ja heakord	14
3.5.1. Haljastus	14
3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord	15
3.5.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	15
3.5.4. Servituudi seadmise vajadus	15
3.6. Planeeringu elluviimine	16
3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	16
3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped ja elluviimise kava	17
C – LISAD	19
D – JOONISED	21
E – KOOSKÕLASTUSED	23

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus 30.12.2024 nr 787 „Detailplaneeringu algatamine“.

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeritav ala paikneb Valkse külas Raudsepa katastriüksusel. Tegemist on eraomandis oleva katastriüksusega, mille pindala on 16,2 ha.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on uute elamukruntide moodustamine.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule asub planeeringuala tiheasustusalal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Üldplaneeringu joonise 1A kohaselt asub planeeringuala läänepoolne osa rohevõrgustiku alal. Üldplaneeringu joonise 2A kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa, planeeringuala läänepoolses osas asub säilitatava kõrghaljastusega (osatahtsus > 75%) ala. Detailplaneeringu lahenduses järgitakse koostamisel oleva üldplaneeringu põhimõtteid. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid”;
- Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega 13.10.2005 nr 259/1005);
- Lääne-Harju valla üldplaneering (algatatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega 25.09.2018 nr 117);
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 29.05.2018 nr 11)
- Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 27.09.2024 nr 6-2/2133);
- 30.12.2024 Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus nr 787 „Detailplaneeringu algatamine”;

Eesti standardid:

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

Tehnilised tingimused:

- Keila Vesi AS, väljastatud 04.03.2025 nr 130225-1
- Telia Eesti AS, väljastatud 28.02.2025 nr 39491286.
- Elektrilevi OÜ, väljastatud 16.02.2025 nr489687.

Alusplaan

- Geodeetiline mõõdistus „Raudsepa topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega” koostaja on Geoalus OÜ (16552517), töö nr 25-G024, mõõdistuse aeg 30.01.2025, lumikatte sügavus 15 cm, koordinaatide süsteem L-Est97, kõrgused: EH2000.

Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs

Planeeringuala asub Valkse külas ning hõlmab Raudsepa (katastritunnus 29501:007:0540) katastriüksust ning lähiala. Ala paiknemine on nähtav jooniselt "Situatsiooniskeem".

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega

Nimetus	Katastriüksuse number	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Arno	29501:007:1608	89201	Maatulundusmaa
Valkse-Arnoldi	29501:007:0094	100090	Maatulundusmaa
Loigu	29501:007:0686	30037	Maatulundusmaa
Raudsepa	29601:001:0020	57079	Elamumaa
Niidu	43101:001:0173	21934	Maatulundusmaa
Niiduvälja	43101:001:2347	84382	Maatulundusmaa
Pähkli tee 10	43101:001:2263	3022	Elamumaa
Kanarbiku põik 6	29501:007:1414	2993	Elamumaa
Kanarbiku põik 4	29501:007:1413	3177	Elamumaa
Kanarbiku tee 9	29501:007:1412	3010	Elamumaa
Kanarbiku tee	29501:007:1411	3329	Transpordimaa
Kanarbiku tee 10	29501:007:1403	3004	Elamumaa
Metsaaluse tee 11	29501:007:1421	3001	Elamumaa
Metsaaluse tee	29501:007:1419	2303	Transpordimaa

Juurdepääs planeeritavale alale on Metsaaluse teelt, Kanarbiku teelt ja perspektiivselt Arutammiku tee pikenduselt.

Ehitisregistri andmetel on planeeritav ala hoonestamata. Ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega (metsamaa ~9,4 ha) ja osaliselt on tegemist loodusliku rohumaaga (~1,0 ha), haritavat maad on ~5 ha. Lisaks on alal mitmeid teeradasid (osad neist ka autoga läbitavad) ja kiviaedasid. Tehnovõrkudega ühendus puudub.

Kehtivad piirangud

Raudsepa katastriüksusel (29501:007:0540) puuduvad kitsendused ja mõjualad, aga looduskaitse seisukohast ulatub alale osaliselt poollooduslik kooslus puiskarjamaa, mis on ühtlasi Natura 2000 elupaik.

Planeeritav ala paikneb Valkse külas, mis paikneb vahetult Keila linna kõrval. Peamised olulised tõmbepunktid asuvad seega Keila linnas. Keila linna keskus on alast ~4 km kaugusel. Keila linnas on kolm lasteaeda, Keila Kool, Waldorf kool Läte, Keila Muusikakool, erinevad kauplused, apteegid, iluteenuste pakkujad, lauluväljak jne.

Ala lähim ühistranspordi peatus paikneb Paldiski maanteel: „Mudaaugu“ (~1 km kaugusel).

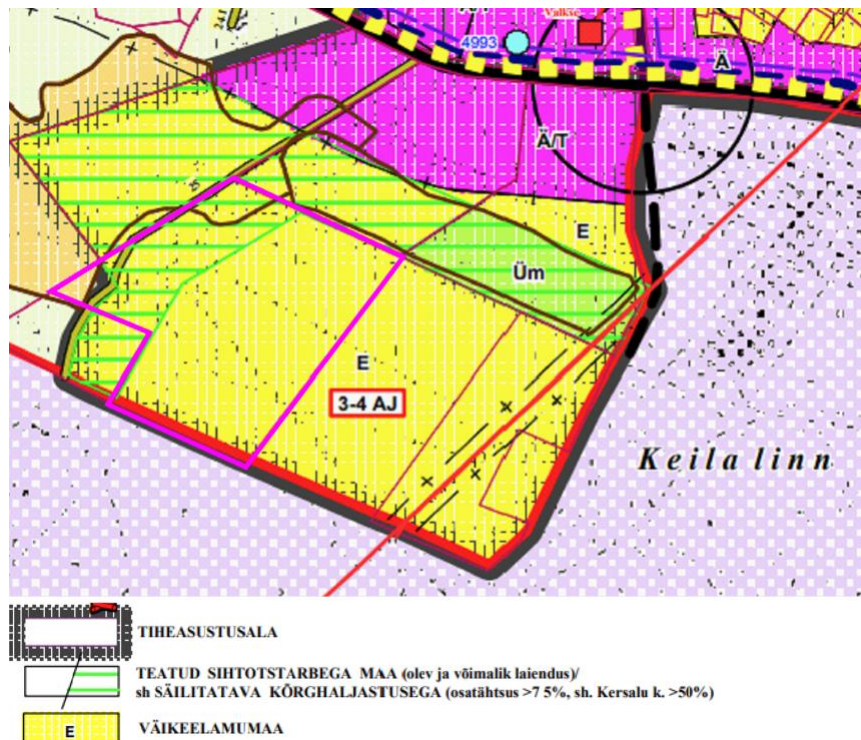
Eelnevast võib järeldada, et ala paikneb logistiliselt elamualaks sobivas asukohas jäädes Keila linna lähipiirkonda ja võimaldades mugavat ligipääsu erinevatele teenustele.

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

2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

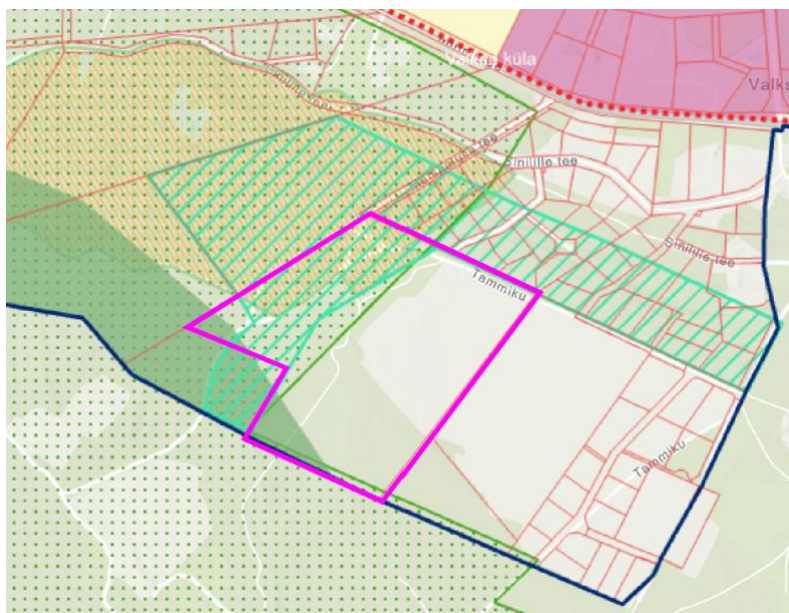
2.3.1. Kehtiv Keila valla üldplaneering

Keila valla üldplaneeringu (kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega 13.10.2005 nr 259/1005) kohaselt on tegemist tiheasustusalaga, kus osaliselt tuleb säilitada kõrghaljastus. Koostamisel olevas Lääne-Harju valla üldplaneeringus on planeeritava ala ette nähtud hajaasustusalana.



Skeem 1. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu tiheasustusalade tsoneeringu kaardist. Planeeritav ala on ümbritsetud roosa joonega.

2.3.2. Koostamisel olev Lääne-Harju valla üldplaneering



Skeem 2. Väljavõte koostamisel olevast üldplaneeringust. Planeeritav ala on ümbritsetud roosa joonega.

Koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringu (algatatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega 25.09.2018 nr 117) kohaselt on tegemist hajaasustusalaga. Lisaks ulatub alale lääne küljelt maakonnaplaneeringus määratud rohevõrgustik (skeemil roheline täpitus) ja üldplaneeringust tulenev säilitatava kõrghaljastusega ala (skeemil sinakasroheline viirutus). Samuti on alal niiduala ehk eelkirjeldatud puiskarjamaa ja Natura elupaik (skeemil oranž viirutus).

Üldplaneering seab hajaasustusalala tingimuseks minimaalse elamukrundi suuruse, milleks on 2 ha.

Uue elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse moodustamisel rohevõrgustikku peab olema täidetud järgmised tingimused: katastriüksuse minimaalne suurus peab olema vähemalt 2 ha va tiheasustusalal ja katastriüksusele elamu ja seda teenindavate hoonete kavandamisel peab olema tagatud, et kavandatava hoone ja selle piiratud õuema vahekaugus lähimast rohevõrgustikus asuvast hoonest või aiaga piiratud õuemaast on vähemalt 200 m. Kui rohevõrgustiku toimimise tagamise eesmärgil on mõistlik kavandada kaks elamut üksteisele võimalikult lähedale (nt juurdepääsuteedest või muust taristust tingituna), siis on oluline, et rohevõrgustiku serva ja lähima hoone vahele jääks vähemalt 200 m. Kompaktselt koos ei saa rohevõrgustikus paikneda rohkem kui 2 uut majapidamist;

Planeeritav lahendus arvestab koostamisel oleva üldplaneeringuga.

2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

- Luua võimalus rajada kaasaegseid väikeelamuid looduskaunisse piirkonda hajaasustuse põhimõtetel.
- Tagada olemasolev juurdepääs Tammiku tee 19 ja Tammiku tee 21 katastriüksusele.
- Tagada kergliiklejate läbipääsud.

2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Krundid on minimaalselt 2 ha suurused ja hoonestusalade planeerimisel on arvestatud olemasoleva kõrghaljastuse ja isetekkeliste teedega.
- Juurdepääsu säilimiseks on kavandatud üldmaa krunt pos 9 ja sellele on määratud juurdepääsu servituudi vajadusega ala Tammiku tee 19 ja Tammiku tee 21 katastriüksuste kasuks.
- Kergliiklejate läbipääs on tagatud krundi pos 4 ja 2, 3 vahelt, krundi pos 9 kaudu. Lisaks on võimalik kergliiklejate läbipääs tagada transpordimaa krundil, mis moodustab Arutammiku tee pikenduse.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga nähakse ette ala jagamine 7 elamumaa krundiks, 1 transpordimaa ja 1 üldmaa krundiks. Elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus üksikelamute ehituseks. Planeeritavatele kruntide hoonestusalad on suurema ulatusega, et oleks projekteerimisel võimalik valida hoonetele sobivaim asukoht (sh arvestades väärtusliku haljastusega). Planeeritavate elamumaa kruntide hooviala suurus on kuni 2000 m² ja sellest suurema ala piiramine piirdega on keelatud.

Tabel 1. Kruntide moodustamise tabel

Planeeritud krundi number	Planeeritud krundi suurus m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Moodustatakse kinnistust	Olemasoleva kinnistu suurus enne jagamist
1	20368	EP 100	E 100	Raudsepa (29501:007:0540)	162936
2	20135	EP 100	E 100	Raudsepa (29501:007:0540)	162936
3	20007	EP 100	E 100	Raudsepa (29501:007:0540)	162936
4	20000	EP 100	E 100	Raudsepa (29501:007:0540)	162936
5	29427	EP 100	E 100	Raudsepa (29501:007:0540)	162936

Planeeritud krundi number	Planeeritud krundi suurus m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Moodustatakse kinnistust	Olemasoleva kinnistu suurus enne jagamist
6	20288	EP 100	E 100	Raudsepa (29501:007:0540)	162936
7	20010	EP 100	E 100	Raudsepa (29501:007:0540)	162936
8	6006	HM 100	Üm 100	Raudsepa (29501:007:0540)	162936
9	6745	LT 100	L 100	Raudsepa (29501:007:0540)	162936

EP - üksikelamu maa, HM - parkmetsa maa, LT - tee ja tänava maa,

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

Detailplaneeringuga antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi pos number	Krundi kasutamise sihtotstarve DP liikide alusel	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)*	Suurim lubatud planeeritud hoonete arv krundil (elamu/abihoone)**	Suurim lubatud korruselisus (elamu/abihoone)
1	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+katusekorrus (kk)
2	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
3	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
4	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
5	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
6	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
7	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
8	HL 100	Üm 100	-	-	-
9	LT 100	L 100	-	-	-

*Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse ehitusloakohustuslikud hooned.

3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv ja kaasaegne.

- Maksimaalne eluhoone kõrgus on kuni 11 meetrit ja katusekalle 0-45 kraadi.
- Maksimaalne lubatud abihoone kõrgus on 6 meetrit.
- Välisseinad: puit, kivi, krohv.
- Piirdeaiad on lubatud kuni kõrgusega 1,5 meetrit. Piirdeaiaga on lubatud ümbritseda õueala (kuni 2000 m²). Rohevõrgustiku alale jääva krundi pos 1 ja pos 7 osas on piiretele täiendavad tingimused:
 - ◆ Valida piirdeiaa võrgu silm võimalikult suur, et vähendada väikeulukite jaoks piiramise ebasoodsat mõju.

- ♦ Piirdeaia rajamisel võiks kavandada aed maapinnast 10-20 cm kõrgemale tõstetuna, nii et väiksemad ja keskmise suurusega loomad sealt läbi pääsevad. Seejuures on vaja tagada, et tarade all ja üleval servas ei oleks teravaid orasid, mille vastu loomad end vigastada võivad.
- ♦ Võimalusel vältida piirdeaedade rajamist ja rajada piirdeaedu osaliselt – kui võimalik siis rajada piirdeaedu ainult suundadesse kus see on teiste inimeste juurdepääsu takistamiseks vajalik ning jätta aiad rajamata külgedesse, kust ligipääs on juba takistatud nt olemasoleva taimestiku tõttu.

3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks AS Keila Vesi poolt väljastatud tehnilised tingimused nr 130225-1 väljastatud 04.03.2025 kehtivad kuni 04.03.2027.

Veevarustus

Detailplaneeringu alal ei ole Keila linna ÜVK-ga kaetud piirkonnas. Võimalikud lähimad ÜVK trassid paiknevad Kanarbiku tn ja Metsaaluse tee otstes ning Arutammiku tee ristis. Need on lahenduse koostamise hetkel rajamisel/arendamisel. Neist lähim on Kanarbiku teel paiknev trass, millest on planeeritud kruntide veevarustus. Planeeritav veetorustik on kavandatud avalikult kasutatavale teemaale ja liitumispunktid kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist.

Veetorustik on võimalik perspektiivselt ringistada, perspektiivne ringistuse punkt on koordinaatidel 6576255.43,520819.12, mis on tulevikus võimalik ringistada Arutammiku teega.

Reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringu alal ei ole Keila linna ÜVK-ga kaetud piirkonnas. Kanalisatsiooni eelvoolude asukohad on Kanarbiku teel ja Metsaaluse teel. Kruntidele pos 1-3 on planeeritud ühendus ühiskanaliseerimisega, sest seal on võimalik reovesi ära juhtida isevoolselt. Krunt pos 1 on planeeritud ühendada Metsaaluse teel paikneva reoveetorustikuga ja krundid pos 2 ja 3 on planeeritud ühendada Kanarbiku teel paikneva reoveetorustikuga.

Ala reljeefi tõttu ei ole võimalik krunte pos 4-7 ühiskanaliseerimisega isevoolselt ühendada. Projekteerimisel on lubatud valida erinevate lahenduse vahel:

- Kuna tegemist on hajaasustuse põhimõttel planeeritava alaga, siis reoveelahenduse võib kavandada lokaalselt, kasutades kogumismahuteid, sest piirkonnas on kaitsmata põhjavesi.
- Kogumismahutite asemel on kavandatakse kinnistuse sisene pumpla ja rajatakse survekanaliseerimine, mis juhitakse pos 1 juures olemasolevasse isevoolsesse reoveekanaliseerimisse.
- Teised alternatiivsed lahendused – näiteks koostöö naabrite vahel, et rajada ühine pumpla vmt lahendused, mis on kooskõlastatud piirkonna vee-ettevõttega ja mis ei sea ohtu põhjavee kvaliteeti.

Sademeveelahendus

DP ala läheduses ei ole AS Keila Veele kuuluvaid sademevee eelvoolu torustikke. Sademe-, pinna- ja pinnasevee ärajuhtimise lahendused näha ette alternatiivselt ÜVK-le. Sademe-, pinna- ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseerimisse ei ole lubatud. Sademevett ei juhitata naaberkinnistutele ega ka tänavamaale. Planeeringualal tekkivad sademeveed on ennekõike nähtud immutada kruntide piires olevatel haljaspindadel. Vertikaalplaneerimine lahendatakse täpsemalt ehitusprojekti staadiumis, maapinda oluliselt ei muudeta, maapinna tõstmine on lubatud hoonealuse maa osas. Vajaduse korral rajatakse täiendav drenaaž.

Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Käsitletud ala reljeef on väga muutlik. Absoluutkõrgused jäävad 40,29 kuni 47,20 vahemikku.

Vertikaalplaneeringu lahenduses arvestatakse ümbritsevate tänavate olemasolevaid kõrgusarve tagades sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritud alasse.

Verikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojekti, sademevee juhtimine naaberaladele on keelatud.

Tuletõrjeverevarustus

Tuletõrje verevarustuse ja tuleohutuse tagamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti Standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje verevarustus“.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP3.

Vastavalt Siseministri määrusele nr 10, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2023, „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s 3 tunni jooksul.

Kuna tegemist on hajaasustuse põhimõttel hoonestatava alaga, siis veevõtukohana võib käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta, kuna täidetud on järgmine tingimus:

- erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit;

Lähim hüdrant asub Kullerkupu ja Aru tee ristmikul, Kõrvalmetsa katastriüksuse (29601:001:0553) piiril.

3.3.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud 16.02.2025 tehnilised tingimused nr 489687, need kehtivad kuni 16.02.2027.

Planeeritud elamukruntide elektrivarustuse tagamiseks on kinnistute piiridele planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse ja on vabalt teenindatavad. Planeeritavad jaotuskilbid ja liitumiskilbid saavad toite Evaldi: (Saue) alajaamast.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnoarajatistele on ette nähtud servituudi vajadusega ala.

Planeeritud tänavate äärde on ette nähtud perspektiivne 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

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

3.3.3. Sidevarustus

Telia Eesti AS on väljastanud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 28.02.2025 nr 39491286, kehtivad kuni 27.02.2026.

Detailplaneeringuga haaratud alal ja selle ääres puuduvad Telia sideehitised.

Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvana sidekaevust KLMUA-012, mis paikneb Metsaaluse tee ja Sinilille tee ristmikul. Tegemist on kolmanda isiku sidekanalisatsiooniga ja liitumistingimused tuleb kokku leppida Trassi valdajaga. Igale kinnistule on kavandatud individuaalne sidekanalisatsiooni/mikrotoorustiku sisend planeeritavast põhitrassist. Projekteerimisel kasutada vastavalt vajadusele KKS tüüpi sidekaevusid. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

3.3.4. Küte

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

3.3.5. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks

Telia Eesti AS

Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti liinirajatiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

Nõuded geodeetilisele alusplaanile ja projektile

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016. a määrus nr 34 "Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmöödistamisele esitatavad nõuded"
- Telia dokument "Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele"
- Telia dokument "Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4."
- Telia dokument "Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis"

Elektrilevi OÜ

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.
- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.
- Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

AS Keila Vesi

- Ehitusprojekti koostamiseks ja liitumislepingu sõlmimiseks peab arendamisest huvitatud omanik taotlema AS Keila Veelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Planeeritavatele kinnistutele liitumistingimuste väljastamine (sh liitumine ÜVK-ga) on võimalik peale arenduspiirkonna ÜVK trasside välja arendamist.

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Piirkonnas on palju isetekkelisi pinnasteid. Metsaaluse teelt on võimalik tagada ligipääs kõigile planeeritud elamumaa kruntidele, selleks on planeeritud transpordimaa krunt pos 9. Planeeritav juurdepääsutee ühendatakse olemasoleva pinnaskatttega teega. Lisaks on võimalik juurdepääs tagada ka Kanarbiku teelt ja Arutammiku tee pikenduselt. Ette on nähtud üldkasutatava maa krunt pos 8, millel säilib olemasolev pinnaskatttega tee, et säiliks ligipääs Tammiku tee 19 ja Tammiku tee 21 katastriüksustele. Selleks määratakse krundile pos 8 juurdepääsu servituudi vajadusega ala Tammiku tee 19 ja Tammiku tee 21 katastriüksustele.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*, tabel 9.2, *eramu ja väike elamute ala*. Normatiivsete parkimiskohtade arv on 3 kohta elamumaa krundi kohta (kokku 21 parkimiskohta). Parkimine lahendatakse ehitusprojekti krundi piires.

3.5. Haljastus ja heakord

3.5.1. Haljastus

Hoonete paigutamisel arvestada võimalikult palju olemasoleva kõrghaljastusega, hoonestusalasse jäävate puittaimede likvideerimine täpsustub projekteerimisel. Eriti oluline on kõrghaljastuse säilitamisele pöörata tähelepanu kruntidel 1, 2, 7, sest nendele ulatub kõrghaljastuse säilitamise vajadusega ala ja rohevõrgustik. Väärtuslik kõrghaljastus ehk puud, mis on pikaealised, terved või väheste kahjustustega elujõulised või olulise maastikulise või ökoloogilise tähtsusega (sobivas kohas kasvav elustikupuu) tuleb võimalusel säilitada.

Ehitustööde ajal rakendada meetmeid olemasoleva haljastuse säilitamiseks. Juhinduda standardist *EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses*. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse. Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal. Kujundada

ja täiendada haljastust ka uusistutustega, haljastuse täpsem lahendus anda hoone ehitusprojektiga. Kõrghaljastuse uusistutusel/täiendamisel tuleb seda teha Eestis levivate looduslike liikidega.

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

3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale (15.06.2018). Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest.

Tegemist on kehtiva üldplaneeringu järgi tiheasustusalaha, seega puude raie peab olema kooskõlas Lääne-Harju Vallavolikogu 26.05.2020 määrusega nr 6 „Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas”. Ehitamisel tekitada võimalikult vähe taimestiku ja mullapinna häiringuid – eriti rohevõrgustiku alal.

Puiskarjamaade säilimiseks (krundil pos 1 ja pos 7) on vajalik nende hooldamine. Hooldamise peamiseks viisiks on karjatamine ja vajadusel täiendav niitmine, suure niite koguse puhul ka selle koristamine¹. Niitmisel jätta ka niitmata alasid, et tagada putukatele ja teistele loomadele toitumiskohad ning varjevõimalused. Herbitsiidide kasutamine ei ole lubatud.

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

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

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

3.5.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

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

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

3.5.4. Servituudi seadmise vajadus

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

Krunt pos 1:

- SV ala planeeritud liitumis- ja jaotuskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 2:

- SV ala planeeritud liitumis- ja jaotuskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 3:

- SV ala planeeritud liitumis- ja jaotuskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

¹ „Puisniitude ja puiskarjamaade hoolduskava” (koostanud E. Roosalu, Tartu, 2019)

Krunt pos 4:

- SV ala planeeritud liitumis- ja jaotuskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 5:

- SV ala planeeritud liitumis- ja jaotuskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 6:

- SV ala planeeritud liitumis- ja jaotuskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 7:

- SV ala planeeritud liitumis- ja jaotuskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 8:

- Juurdepääsu SV ala Tammiku tee 19 ja Tammiku tee 21 katastriüksustele, ala suurus 474 m².
- Juurdepääsu SV ala krunt pos 7 kasuks, ala suurus 474 m².
- SV ala võimalikule survekanalisatsioonile, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Krunt pos 9:

- SV ala planeeritud liitumis- ja jaotuskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud sidekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- SV ala planeeritud madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- SV ala planeeritud veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks;
- SV alaplaneeritud reoveetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks;
- SV ala perspektiivsele võimalikule madalpinge kaablikoridorile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- SV ala perspektiivsele võimalikule keskpinge kaablikoridorile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala võimalikule survekanalisatsioonile, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Servituudi vajadusega alad väljaspool planeeritavat ala:**Kanarbiku tee katastriüksusele (29501:007:1411):**

- Servituudi vajadusega ala planeeritud madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud reoveetorule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks;

Metsaaluse tee katastriüksusele (29501:007:1419):

- Servituudi vajadusega ala planeeritud sidekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks;
- Servituudi vajadusega ala planeeritud veetorule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks;

3.6. Planeeringu elluviimine

3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu realiseerudes kasvab vähesel määral liikluskoormus olemasolevale tänavavõrgule. Planeeringu elluviimisel lisandub piirkonda uusi elanikke, kes perspektiivselt loodavate sotsiaalsete sidemete kaudu suurendavad kogukonna- ja turvatunnet. Lisaks on elamupiirkonna tihendamine mõistlik majanduslikult, sest võimaldab taristut kasutada tõhusamalt ja heakorraks kasutatavate ressursside kasutus on optimaalsem. Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned ja miljööalad. Alal on osaliselt poollooduslik kooslus - puiskarjamaa. Puiskarjamaad on olnud sajandeid Eesti maastike loomulik osa ja kujunenud inimtegevuse tõttu. Puiskarjamaade säilimiseks on vajalik nende hooldamine. Hooldamise peamiseks viisiks on karjatamine ja vajadusel täiendav niitmine, suure niite koguse puhul ka selle koristamine². Seega planeeringu elluviimine ja ala kasutusele võtmine hajaasustuse

² . „Puisniitude ja puiskarjamaade hoolduskava“ (koostanud E. Roosluste, Tartu, 2019)

põhimõttel loob regulaarse hooldamise võimalikkuse, mis võimaldab ka inimtekkelisel kooslusel suurema tõenäosusega püsima jääda.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale. Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte. Puiskarjamaa ala on ühtlasi Natura 2000 võrgustiku elupaiga ala ja krundid 1 ja 7 jäävad ühtlasi ka rohevõrgustiku alale. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud rohevõrgustiku tingimusega, mis sätestab, et rohevõrgustikus olevate hoonetevaheline kaugus on minimaalselt 200 m. Samuti ei ole lubatud kogu krundi piirata piirdeaia, seega võib öelda, et planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid ka üldplaneeringus on ette nähtud ala hoonestamine hajaasustuse põhimõttel.

Planeeritav ala põhjavesi on kaitsmata ja reostuse ohtlikkuse tase on väga kõrge. Oluline on jälgida, et planeeritavate elamute reovesi ei satuks puhastamata kujul pinnasesse ja valitakse piirkonda sobivaim lahendus, et välistada põhjavee reostumine.

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

3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped ja elluviimise kava

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

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

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

- planeeringu taristuobjektide ehitamiseks kokkulepete sõlmimine ja tagatiste seadmine;
- planeeringu kehtestamine;
- planeeringukohaste kruntide moodustamine, vajadusel tagatiste vormistamine;
- vajadusel taristuobjektide projekteerimiseks tehniliste tingimuste taotlemine;
- taristu projekteerimine ja ehitamine;
- taristu kasutuslubade vormistamine, vastavalt kokkulepetele objektide üleandmine ja tagatiste lõpetamine;
- detailplaneeringu kohaste hoonete projekteerimine ja ehitamine;

C – LISAD

1. Tehnilised tingimused:

- Keila Vesi AS, väljastatud 04.03.2025 nr 130225-1
- Telia Eesti AS, väljastatud 28.02.2025 nr 39491286.
- Elektrilevi OÜ, väljastatud 16.02.2025 nr489687.

2. Illustratsioon

D – JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Tugiplaan

Joonis 3. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis

Joonis 4. Põhijoonis

E – KOOSKÕLASTUSED

Tabel 3. Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Telia Eesti AS (Arvo Sepp)	067.04.2025 nr 39553902	Kooskõlastatud. Kooskõlastus kehtib kuni 06.04.2026.	Detailplaneeringu kaust.	Kooskõlastatud märkusteta.
2.	Elektrilevi OÜ (Marge Kasenum)	08.04.2025 Nr 1644054092	KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL * Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Detailplaneeringu kaust.	Lisatud seletuskirja ptk 3.3.5
3.	AS Keila Vesi (Katarina Kleinson)	26.05.2025 Nr 40-202408	ARVAMUS ühisveevärgi- ja -kanalisatsioonirajatiste (ÜVK) käsitlev osas AS Keila Vesi veeosakond nõustub esitatud detailplaneeringu lahendiga ÜVK-d puudutavas osas tingimustel (4): 1.DP lahendi (või selle osa) muutumise korral (kõik muudatused enne selle kehtestamist KOV poolt), esitada uuesti Keila Veele ülevaatamiseks ja kooskõlastamiseks. 2.Ehitusprojekti koostamiseks ja liitumislepingu sõlmimiseks peab arendamisest huvitatud omanik taotlema AS Keila Veelt täpsustatud tehnilised tingimused. 3.Planeeritavatele kinnistutele liitumistingimuste väljastamine (sh liitumine ÜVK-ga) on võimalik peale arenduspiirkonna ÜVK trasside välja arendamist. 4.Käesolev arvamus on kehtiv kaks aastat.	Detailplaneeringu kaust.	