

# Tõmmiku külas Aru-Mihkli maaüksuse detailplaneering

**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

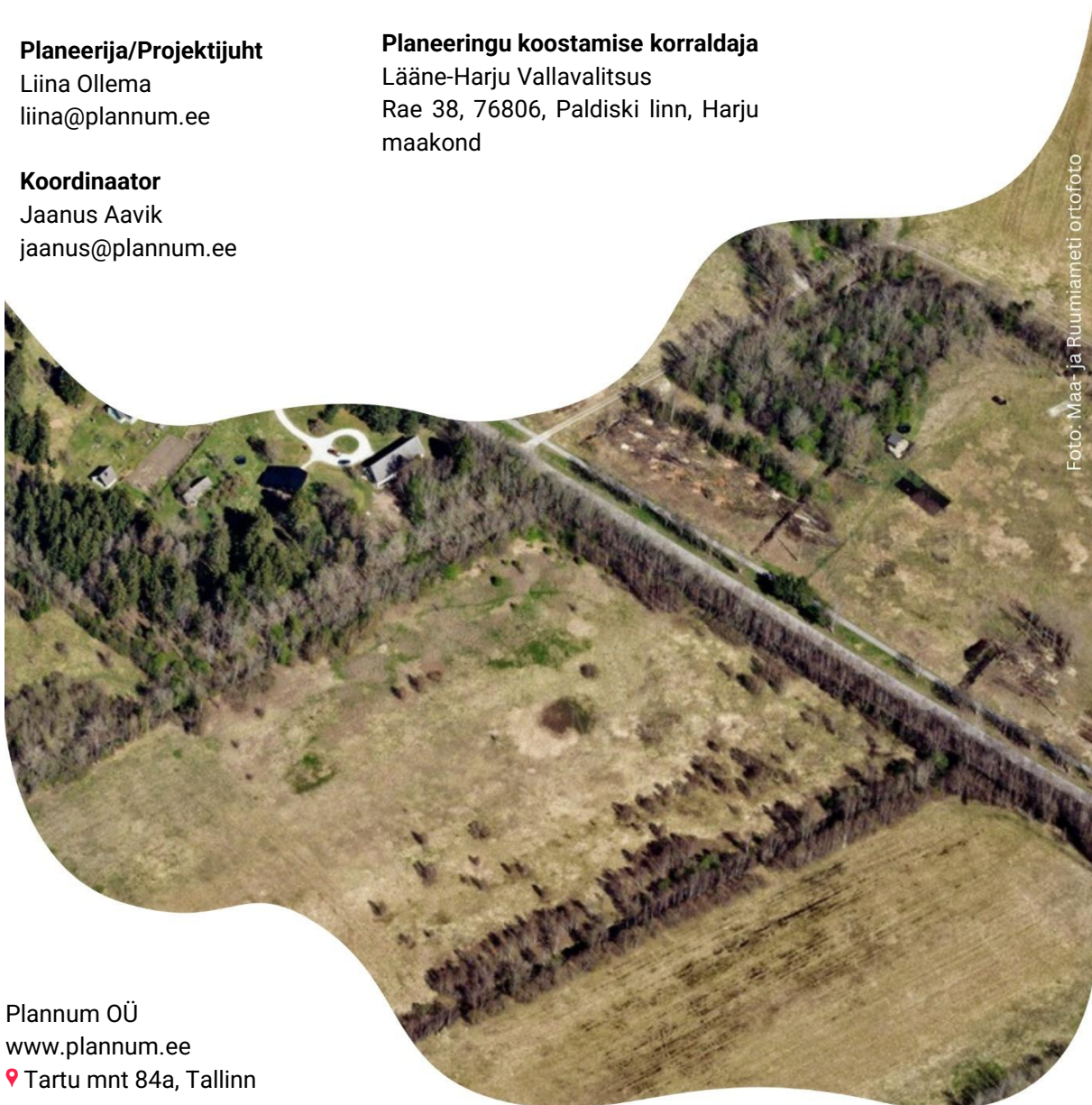


Foto: Maa- ja Ruumiameti ortofoto



# SISUKORD

<b>A – MENETLUSDOKUMENDID .....</b>	<b>5</b>
<b>B – SELETUSKIRI .....</b>	<b>7</b>
<b>1. SISSEJUHATUS .....</b>	<b>7</b>
<b>2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD .....</b>	<b>7</b>
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 .....	10
2.3.3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus .....	10
2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid .....	11
2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele .....	11
<b>3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK .....</b>	<b>11</b>
3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus .....	11
3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele .....	12
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad .....	12
3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi .....	12
3.3.2. Elektrivarustus .....	14
3.3.3. Sidevarustus .....	14
3.3.4. Küte .....	15
3.3.5. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks .....	15
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus .....	17
3.5. Haljastus ja heakord .....	17
3.5.1. Haljastus .....	17
3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord .....	17
3.5.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused .....	18
3.5.4. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet (sh riigitee liiklusest põhjustatud häiringud) .....	18
3.5.5. Servituudi seadmise vajadus .....	19
3.6. Planeeringu elluviimine .....	19
3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine .....	19
3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped ja elluviimise kava .....	20
<b>C – LISAD .....</b>	<b>21</b>
<b>D – JOONISED .....</b>	<b>23</b>
<b>E – KOOSKÕLASTUSED .....</b>	<b>25</b>



## A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Keila Vallavolikogu otsus 29.01.2016 nr 234/0116 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise Keila vallas, Tõmmiku külas Aru-Mihkli kinnistul“.
2. Keila Vallavalitsuse teadaanne 08.02.2016 Keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise teade.
3. Keila Vallavalitsuse teadaanne 10.02.2016 Detailplaneeringu algatamise teade.
4. Harju Elu 12.02.2016, detailplaneeringu algatamise teade.
5. Keila valla leht 25.02.2016, detailplaneeringu algatamise teade.



## B – SELETUSKIRI

### 1. SISSEJUHATUS

Planeeritav ala asub Lääne-Harju vallas, Tõmmiku külas Aru-Mihkli maaüksusel (katastritunnus 29501:007:0622). Planeeritav ala külgneb kõrvalmaanteega (Karjaküla tee). Planeeritava ala suurus on ligikaudu 4,01 ha..

Detailplaneeringu algatamise eesmärk eesmärk on maaüksusele elamukruntide kavandamine, kruntidele ehitusõiguse ja kruntidele hoonestusala määramine, samuti nende toimimise tagamiseks vajalike teede ning tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

Vastavalt kehtivale Keila valla üldplaneeringule asub valla üldplaneeringu (kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega 13.10.2005 nr 259/1005) kohaselt on tegemist hajaasustusalaga, mis paikneb vahetult tiheasustusala piiril. Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.

### 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)
- 29.01.2016 Keila Vallavolikogu otsus nr 234/0116 „Detailplaneeringu koostamise algatamine, lähteülesande kinnitamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine Keila vallas, Tõmmiku külas Aru-Mihkli kinnistul”.

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 2022.
- As Lahevesi, väljastatud 03.06.2025
- Telia Eesti AS, väljastatud 30.05.2025.
- ELASA, väljastatud 19.06.2025.
- Elektrilevi OÜ, väljastatud 16.05.2025.

Alusplaan

- Geodeetiline mõõdistus OÜ Hadwest (10600844), töö nr T-25-154, mõõdistuse aeg juuni 2025. Koordinaadid riiklikus L-Est97 ristkoordinaatide süsteemis. Kõrgused: EH2000 süsteemis.

Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

## 2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs

Planeeringuala asub Tõmmiku külas ning hõlmab Aru-Mihkli (katastritunnus 29501:007:0622) katastriüksust. Ala paiknemine on nähtav jooniselt "Situatsiooniskeem". Planeeringuala piirneb põhjas Silla (katastritunnus 29501:007:0539) maatulundusmaaga, idas 11194 Karjaküla tee (katastritunnus 29501:007:0607) transpordimaaga, lõunas Juhani rohumaa 7 (katastritunnus 29501:007:1297) maatulundusmaaga ja läänes Matsu (katastritunnus 29501:007:0814) maatulundusmaaga.

**Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega**

Nimetus	Katastriüksuse number	Pindala (m <sup>2</sup> )	Sihtotstarve
Silla	29501:007:0539	131161	Maatulundusmaa
11194 Karjaküla tee	29501:007:0607	44394	Transpordimaa
Juhani rohumaa 7	29501:007:1297	40105	Maatulundusmaa
Matsu	29501:007:0814	33287	Maatulundusmaa

Juurdepääs planeeritavale alale on 11194 Karjaküla teelt.

Ehitisregistri andmetel on planeeritav ala hoonestamata. Ala on endine põllumaa, mis on kasutusest väljas ja seda katab osaliselt isetekkeline kõrghaljastus. Ala kolmes küljes on maaparandussüsteem Silla kraav. Tehnovõrkudega ühendus puudub.

### Kehtivad piirangud

- SILLA maaparandussüsteemi maa-ala;
- Silla kraav, vooluveekogu;
- Maaparandussüsteemi eesvool, ulatus 7 m;
- Maaparandussüsteemi eesvoolu kaitsevöönd, ulatus 12 m;
- Maaparandussüsteemi eesvoolu vaakaitsevöönd, ulatus 1 m;
- Maaparandushoiu-ala;
- Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd

Põhjavesi on nõrgalt kaitstud ja reostuse ohtlikkuse tase on kõrge. Alale on koostatud ehitusgeoloogiline uuring (OÜ REI Geotehnika, mai 2025, töö nr 5623-25). Pinnakatte moodustab moreen, mis on kaetud savi ja liivaga. Pindmiseks kihiks on turvas.

### Ehitusgeoloogilised tingimused vastavalt uuringule:

0,8...3,0 m paksune turbakiht ja kõrge pinnaseveetase muudavad ehitusgeoloogilise tingimused äärmiseselt keeruliseks. Turba lamamiks on 1,1...1,5 m paksune kiht kohevat möllist või savikat peeniiva, mille all levib kuni 2,4 m paksune kiht hästi kokkusurutavat voolavat savi. Ehitustegevuseks tuleks turvas eemaldada ja asendada tihendatud mineraalpinnasega, mille pealispind peaks jääma kõrgemale praegusest looduslikust maapinnast. Pinnase tihendamine peab toimuma pinnaseveetasemest kõrgemal. Pinnasevee alandamiseks aga sobiv eesvool puudub, kuna veetase ühtub kuivenduskraavides oleva veetasemega. Kergemaid ehitisi oleks võimalik rajada ka madalvundamentidele, mille aluseks oleks tihendatud täitepinnas. Hoonete projekteerimisel vaivundamentidele tuleks vaiad süvitada lubjakivisse, kus vaia kandevõime sõltub vaia tugevusest. Sõltuvalt koormusest võib vaiade aluseks olla ka tihe moreen, mille levik täpsustub pärast igale hoonele tehtavat ehitusgeoloogilist uuringut tööjooniste staadiumis.

Planeeritav ala paikneb Tõmmiku külas, mis paikneb ~2 km kaugusel Keila linnast põhja suunas. Peamised olulised tõmbepunktid asuvad seega Keila linnas. Keila linna keskus on alast ~3 km kaugusel. Keila linnas on kolm lasteaeda, Keila Kool, Waldorf kool Läte, Keila Muusikakool, erinevad kauplused, apteegid, iluteenuste



pakkujad, lauluväljak jne. Ehitamise järgus on Keila Keskus, mis avatakse 2026 a. alguses ja paikneb alast 1,8 km kaugusel, Keila linna piiril.

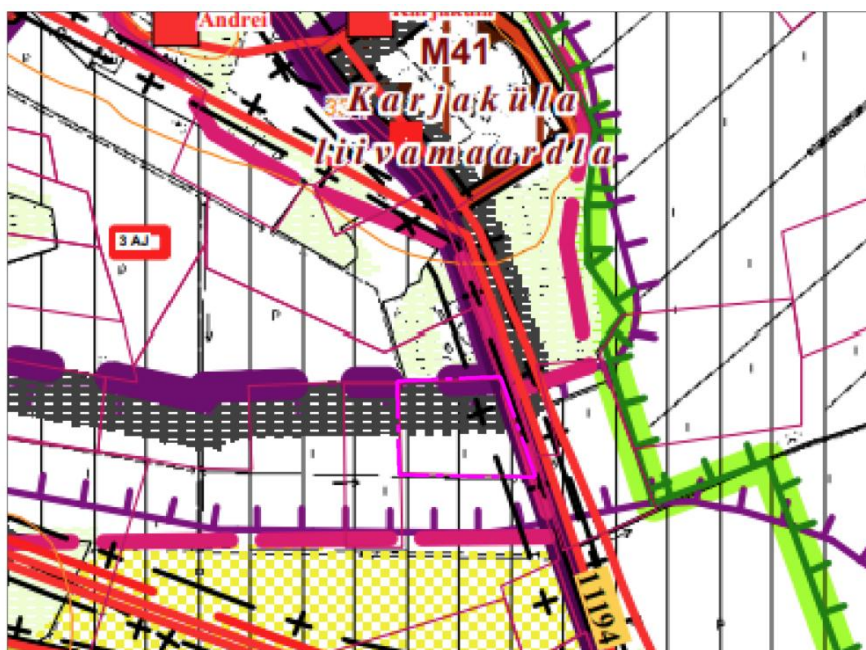
Ala lähim ühistranspordi peatus paikneb Karjaküla teel: „Talu tee“ (~350 m kaugusel) ja Keila linna piiril: „Ehitusmarket“ (~2 km).

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

## 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 hajaasustusalaga, mis paikneb vahetult tiheasustusalala piiril. Detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva üldplaneeringu muutmiseks.



OLEV TIHEASUSTUSALA KOOS VÕIMALIKU SOOVITUSLIKU LAIENDUSEGA  
(tsoneerimine vt. joonis 2 M 1: 10 000)

**Skeem 1. Väljavõte üldplaneeringu maakasutuse skeemist. Planeeritav ala on tähistatud roosa joonega.**

### 2.3.2. Koostamisel olev Lääne-Harju valla üldplaneering

Koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringu (algatatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega 25.09.2018 nr 117) kohaselt on tegemist hajaasustusalaga. Üldplaneering seab hajaasustusalala tingimuseks minimaalse elamukrundi suuruse, milleks on 2 ha. Planeeritav lahendus ei ole kooskõlas koostamisel oleva üldplaneeringuga.



**Skeem 2. Väljavõte koostamisel olevast Lääne-Harju üldplaneeringu maakasutuse skeemist. Planeeritav ala on tähistatud roosa joonega.**

### 2.3.3. Üldplaneeringu muutmise põhjendus

Planeeringuala asub olulise ja kiiresti areneva tömbekeskuse, Keila linna, põhjapiiri läheduses. Kehtiv üldplaneering on aastast 2005 ja selle alusel on planeeritav ala vahetult tiheasustusega ala piiril. Elanike arv on Keilas ja selle lähiümbruses tõusuteel. Üldplaneeringus tuleks tiheasustusalad määrata pikema perspektiiviga ning sinna hulka hõlmata muu hulgas alad, mis täna veel ei oma tiheasustusalala tunnuseid, kuid millel on olemas eeldused ja võimalused tulevikus selleks kujuneda. Keila on kohalikul tasandil tugev tömbekeskus ja selle lähiümbrusesse on uute elamupiirkondade rajamine mõistlik, põhjendatud ja vajalik, eelkõige juba sellepärast, et olemasolevate teenuste kliendibaas säiliks ja soovitatavalt kasvaks. Planeeritav tiheasustusalala laiendaks 2005-ndal aastal kehtestatud Keila valla üldplaneeringus ettenähtud tiheasustusalala vähem kui 200 m Keila linna suunas. Ala sobib elamuarenduseks ka seepärast, et on kergesti ligipääsetav, paiknedes olemasoleva kõrvalmaantee ääres, seejuures on olemasolev kergliiklustee, mis ühendab Karjaküla aleviku mugavalt Keila linnaga.

Uue tiheasustusalade määratlemisel on arvestatud, et nimetatud piirkonda on perspektiivis võimalik rajada tsentraalne veevarustus - ühisveevärgi torustike ühendamise võimalus on AS Lahevesi veevarustussüsteemiga.

Seni kasutusest väljas olev põllumaa korrastatakse, lisatakse täiendavat kõrghaljastust. Kuue paarismaja lisandumine on ümbrust arvestades mõõdukas ega avalda negatiivset mõju rohevõrgustikule.

Tiheasustusalala suurendamine annab juurde mitmekesisema ja valikuid pakkuva elu- ja majanduskeskkonna kujunemise võimaluse. Maale ja väikelinnadesse soovivad elama minna eelkõige noored haritud pered, kes otsivad oma lastele head ja vähem intensiivset ning turvalisemat elukeskkonda, samuti kesk- ja vanemaealised inimesed, kes on unistanud elamisest maal või väikelinnas. Valdav osa sellise suundumusega elanikest soovib kvaliteetset ja mitmekesist elukeskkonda, privaatsust, vaikust ja loodust, kuid samas siiski kaupade, teenuste ning meelelahutuse olemasolu lähipiirkonnas.

Elanike lisandumine toob maksutulu ka kohalikule omavalitsusele, mis annab võimaluse teha investeeringuid üldise heaolu kasvuks.

## 2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

- Luua võimalus rajada kaasaegseid elamuid ja elavdada ääreala.
- Kaasaegse taristu kavandamine.

## 2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Kavandatakse elamud, seejuures on lahenduses arvestatud, et kaksikelamu rajamisel on igale leibkonnale privaatne juurdepääs hoonele ja õueala. Lubatud on ka üksikelamute rajamine.
- Tehnovõrkude lahendus antakse vastavat võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Juurdepääsude tagamiseks kavandatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt.

## 3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga nähakse ette ala jagamine 6 elumumaa krundiks, 1 transpordimaa, 1 vee tootmise ja jaotamise maa ja 1 kanalisatsiooni ja reovee puhastuse ehitise maa krundiks. Elumumaa kruntidele antakse ehitusõigus kaksikelamute või üksikelamute ehituseks. Planeeritavatele kruntide hoonestusalad on suure ulatusega, et oleks projekteerimisel võimalik valida abihoonetele sobivaim asukoht, sest tegemist on ehitusgeoloogiliselt keeruka piirkonnaga ja hoone asukoht täpsustub pärast igale hoonele tehtavat ehitusgeoloogilist uuringut tööjooniste staadiumis.

**Tabel 1. Kruntide moodustamise tabel**

Planeeritud krundi number	Planeeritud krundi suurus m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Moodustatakse kinnistust	Olemasoleva kinnistu suurus enne jagamist
1	5666	EPk/EP 100	E 100	Aru-Mihkli (29501:007:0622)	40106
2	7692	EPk/EP 100	E 100	Aru-Mihkli (29501:007:0622)	40106
3	4935	EPk/EP 100	E 100	Aru-Mihkli (29501:007:0622)	40106
4	5426	EPk/EP 100	E 100	Aru-Mihkli (29501:007:0622)	40106
5	7321	EPk/EP 100	E 100	Aru-Mihkli (29501:007:0622)	40106
6	5988	EPk/EP 100	E 100	Aru-Mihkli (29501:007:0622)	40106
7	2681	LT 100	L 100	Aru-Mihkli (29501:007:0622)	40106
8	361	OV 100	T 100	Aru-Mihkli (29501:007:0622)	40106
9	36	OK 100	T 100	Aru-Mihkli (29501:007:0622)	40106

EP – üksikelamu maa, EPk – kaksikelamu maa, LT – tee ja tänava maa, OV – vee tootmise ja jaotamise ehitise maa, OK – kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa.

Detailplaneeringuga antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi pos number	Krundi kasutamise sihtotstarve (DP liikide alusel)	Krundi katastriüksuse sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) maapeal	Hoonete suurim lubatud arv (elamu/abihoone)**	Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus (m) põhihoone/abihoone
1	EPk/EP 100	E 100	450	1+2	9/5
2	EPk/EP 100	E 100	450	1+2	9/5
3	EPk/EP 100	E 100	450	1+2	9/5
4	EPk/EP 100	E 100	450	1+2	9/5
5	EPk/EP 100	E 100	450	1+2	9/5
6	EPk/EP 100	E 100	450	1+2	9/5
7	LT 100	L 100	-	-	-
8	OV 100	T 100	-	-	-
9	OK 100	T 100	-	-	-

\*Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse ehitusloakohustuslikud hooned.

Krunt pos 7 võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele.

### 3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv ja kaasaegne.

- Maksimaalne eluhoone kõrgus on kuni 9 meetrit ja katusekalle 0-45 kraadi.
- Maksimaalne lubatud abihoone kõrgus on 5 meetrit.
- Piirdeaiaid on lubatud kuni kõrgusega 1,5 meetrit.
- Välisseinad: puit, kivi, krohv.

### 3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

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

#### 3.3.1. Veevarustus, reoveekanaliseatsioon, sademevesi

Planeeringuala vee- ja kanalisatsioonilahenduse koostamisel on aluseks AS Lahevesi poolt väljastatud tehnilised tingimused, väljastatud 03.06.2025.

##### Veevarustus

Ala veevarustus on kuni ühisveevärgiga liitumiseni tagatud ühise puurkaevuga, mis rajatakse krundile pos 8. Puurkaevu haldamiseks tuleb luua MTÜ. Ühisveevärgiga liitumine toimub kui ühistrass on rajatud vähemalt Silla detailplaneeringus kavandatud punktini (vt tehnovõrkude koondplaan). Eeldatav veetarve on planeeritaval alal ~5,4 m<sup>3</sup>/ööpäevas.

Lähim veevarustuse liitumispunkt asub Karjaküla alevikus Keila tee/Naaritsa tn ristmikul. Planeeritava ala ja võimaliku liitumispunkti vahel on kehtestatud Silla detailplaneering, mis näeb samuti ette veevarustuse Keila tee/Naaritsa tn ristmikult. Veevarustuse projekteerimisel teha koostööd Silla detailplaneeringu ala arendajaga.

Liitumispunkti näha ette veemõõdukaev (külmumiskindel, plastist, min diameeter 1200 mm, lukustatav, varustada AS Lahevesi süsteemiga ühilduvate kaugloetava veemõõtjaga).

Igale elamuühikule on ette nähtud eraldi veega liitumispunkt kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist, avalikule maale. Nõuded projekteerimiseks on toodud ptk 3.3.5.

### Reoveekanaliseatsioon

Reoveelahenduse koostamiseks on AS Keila Vesi väljastatud nõusoleku AS Lahevee poolt Karjaküla piirkonnast pumbatavate tava-olmereovete koguste suurendamisega ~5,4 m<sup>3</sup>/d. Planeeritud on krunt pos 9, kuhu rajatakse reoveepumpla, mille kuja on 10 m.

### Tingimused:

- Detailplaneeringuga nähakse ette elukondliku piirkonna arendamine, mis tähendab, et Keila linna ühiskanaliseatsiooni võrku planeeritakse juhtida ainult tavaolmele iseloomulik reovesi
- Sademe-, pinnase- ja pinnavett ei ole lubatud ühiskanaliseatsiooni juhtida
- Kõik planeeritavad reoveed peavad olema mõõdetud esindusliku ja selleks sobiva reoveearvestiga survekanaliseatsioonitorustikul (nt pumplas).
- Pumpla (pumpade töö ja reoveemõõtja jt) peab olema kaugjälgitav koos vajalike andmete (nt hetkelised vooluhulgad, tunnis, ööpäevas, veemõõtja näit jms) mõõtmiste- ja salvestamisega. Kaugvalve, sh salvestatavad andmed peavad olema visualiseeritud AS Lahevee või AS Keila Vee SCADAs
- Pumpla peab voolukatkestuse korral olema minimaalselt neli tundi kaugvalves jälgitav. Pumpla salvestatavad andmed (pumpade töö, reoveearvesti näidud jms) peavad olema kättesaadavad SCADA programmi kaudu (SCADA rikke korral pumpla plc-st) minimaalselt üks aasta
- Enne ehitamisega alustamist peab piirkonda teenindav vee-ettevõtte (AS Lahevesi) sõlmima Keila Veega teenuslepingu (seoses lepinguliste mahtude muutusega).

Planeeringu kanaliseatsiooniga liitumine, eelvool, on lahendatud Karjaküla-Keila linn survetorustikuga. Peasurvetorustikuga ühenduse vahetusse lähedusse (kuni 1m), rajada survekanaliseatsiooni sulgeseade (kasutada kanaliseatsioonile sobivat sulgarmatuuri). Ühendus peasurvetorustikuga teha 45 kraadise nurga all. Sulgeseade näha ette ka reoveepumplast väljuvale survetorustikule, ~1m pumplast. Täpsemad nõuded projekteerimiseks on esitatud ptk 3.3.5.

Elamuühikute kanaliseatsiooniga liitumispunktid on planeeritud kuni 1 m kaugusele kinnistu piirist avalikule maale, soovitavalt haljasalale. Liitumispunktiks on ette nähtud DE200 kanaliseatsioonikaev, kaevust kinnistu suunas 1 m paigaldada ja kanaliseatsioonitoru.

**Peale detailplaneeringu kinnitamist koostada eraldi projekt vee ja kanaliseatsiooni lahendamiseks.**

### Sademeveelahendus

Sademe-, pinna- ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseatsiooni ei ole lubatud. Sademevett ei juhita naaberkinnistutele ega ka tänavamaale. Planeeringualal tekkivad sademeveed on ennekõike nähtud immutada kruntide piires olevatel haljaspindadel, sademevett tuleb maksimaalselt oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, taaskasutamiseks). 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 langev lõunasuunas. Absoluutkõrgused jäävad 24,21 kuni 25,58 vahemikku. Vertikaalplaneeringu lahenduses arvestatakse 11194 Karjaküla tee olemasolevaid kõrgusarve tagades sujuv peale- ja mahaõit planeeritud alasse. Vertikaalplaneeringu lahendus antakse ehitusprojekti, sademevee juhtimine naaberaladele on keelatud.

### Tuletõrjerveearustus

Tuletõrje veevarustuse 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 veevarustus“.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla. Määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest vähemalt 30 m kaugusel, et tagada päästetehnika ohutus, ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 m kaugusel. Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kruundile ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ja aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tuletõrjetehnika ümberpööramiseks ei tohi olla takistusi. Tagada vajalik tulekustutusvesi tuletõrjevee mahutis 10 l/s kolme tunni jooksul.

Kruundile pos 7 on ette nähtud tuletõrjevee mahuti.

### 3.3.2. Elektrivarustus

Elektrilevi OÜ on väljastanud 16.05.2025 tehnilised tingimused nr 496656, need kehtivad kuni 16.05.2027.

Planeeritavale alale on kavandatud uus komplektalajaam. Alajaam on planeeritud võimalikult lähedale Karjaküla teele ja selle teenindamiseks on ööpäevaringne vaba juurdepääs. Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga alateks keskpinge õhuliini mastist nr 47 (Talu tee 1 kinnistult).

Elamukruundide toide on planeeritud uuest alajaamast eraldi fiidriite 0,4 kV maakaabelliinidega. Kinnistute piiridele on kavandatud 0,4 kV liitumis- ja jaotuskilbid, mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini projekteerida maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatistele on ette nähtud servituudi vajadusega ala.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektriennergia 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.

### Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeritavale alale ette ei nähta. Planeeritud kruundide välisvalgustus lahendatakse lokaalselt iga kinnistu omaniku poolt kasutades välisvalgustust välisukse, värava või sissesõidutee juures. Turvalisuse tagamiseks on välisukse juures soovitatav kasutada prožektorit. Lahendus antakse ehitusprojektis.

### 3.3.3. Sidevarustus

**Kuna olemasoleva sidetrassiga liitumispunkt on alast kaugel on sidevarustuse tagamiseks lubatud üle õhu (Wi-Fi) teenuse kasutamine, sellisel juhul ei ole sidetrassi rajamine vajalik. Lahendus täpsustub projekteerimisel.**

Sidekaabli rajamiseks on Telia Eesti AS ja ELASA väljastanud tehnilised tingimused:

**Telia Eesti AS on väljastanud tehnilised tingimused 30.05.2025 nr 39677627, kehtivad kuni 29.05.2026.**

Telia Eesti AS sideehitised piirkonnas puuduvad. Sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus on planeeritud lähtuvalt ELASA poolt väljastatud tehnilistele tingimustele. Igale kinnistule ja kaksik- või üksikelamule nähakse ette individuaalsed sidekanalisatsiooni/mikrotorustiku sisendid planeeritavast põhitrassist. Vastavalt vajadusele kasutada KS tüüpi sidekaevusid.

Sisevõrk projekteerida ja ehitada Tellija vahenditest. Paigaldada hoonetesse vajalikumahulised andmesidejaotlad. Sisevõrk rajada CAT6 tüüpi kaablitega. Jaotlasse peab olema paigaldatud elektritoide seadmete ühendamiseks 230V elektrivõrguga.



**ELASA on väljastanud 19.05.2025 tehnilised tingimused nr: TT4659.**

Rajada multitoru (14/10) ELASA sidekaevuni 094K109. Tööde teostamine ELASA sidevõrgus võib toimuda vaid ELASA volitatud esindaja, AS Connecto Eesti, järelevalve töötaja juuresolekul. Vähemalt 48-kiuline kaabel (min Ø6mm, TIA värvikoodiga) puhuda sidekaevu 094YK59 ja sidekaevu 094K109 vahelise 4-avalise multitoru 2. mikrotorusse (oranž). Lõigu tähis 094L13YH02. Kaabli paigaldustööd ELASA trassis teostab AS Connecto Eesti, kui ei ole teistsuguseid kokkuleppeid trassi haldajaga (AS Connecto Eesti). Sidekaevus 094YK59 on kaablil 094L13YH01 varu 30m. Sidekaevu 094YK59 paigaldada kaablimuhv. Muhvi tähis 094YM22. Sidekaevu paigaldab muhvi AS Connecto Eesti (muhv kliendi kulu). Katkestada sidekaevus 094YK59 kaabel 094L13YH02 muhvi 094YM22 ühendamiseks. Planeeritavast sidekatkestusest teavitada kaablil teenust tarbivaid sideoperaatoreid. Teavitab AS Connecto Eesti. Sidekaevu 094YK59 jätta kaabli 094L13YH02 kaablivaru 2x15m+15m. Paigaldatud kaablimuhv 094YM22, ELASA mikrotorusse puhutud ja sidekaevudes varus olev kaabel jäävad kuuluma ELASA'le. Piiritluspunkt on sidekaevu 094K109 kaevusein. Rohkem kui ühe sideühenduse rajamiseks tuleb paigaldada kliendikaev või kapp koos muhviga, kus saab teha hargnemise. Kaabli ühendamiseks muhvi 094YM22 tuleb teenust pakkuval sideoperaatoril tellida ELASA'lt klienditellimus KLT. Kaabli ühendamise muhvi teostab AS Connecto Eesti. Kiudude keevitamine teostada vastavalt kiudude jaotusskeemile (väljastatakse koos KLT tööga). ELASA sidevõrguga seonduva sidetrassi teostusjoonis või kulgemise skeem edastada ELASA'le koos KLT tööga andmebaasi ELA-12 vahendusel.

**3.3.4. Küte**

Küte lahendatakse lokaalselt, kasutades selleks tehnoloogiliselt sobivaid lahendusi. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatöhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mittedaastavaid küteliike. Kütelahendus antakse projekteerimisel.

**3.3.5. Nõuded tehnovõrkude ehitusprojekti koostamiseks****AS Lahevesi**

- Projekteerimisel arvestada Karjaküla aleviku ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi teostusdokumentatsiooniga.
- Projekteerimisel lähtuda Eesti Vabariigis kehtivate seaduste ja standarditega:
  - kinnistu veevärgi projekteerimine EVS 835
  - kinnistu kanalisatsioon EVS 846
  - Väliskanaslisatsioonivõrk EVS 848
  - Veevarustuse välisvõrk EVS 921
  - Ehitusprojekt EVS 932
  - RIL77 „Pinnasesse ja vette paigaldatavad plasttorud“ paigaldusjuhendit. Jne.
  - Muud asjakohased seadused, standardid
- Veevarustuse liitumispunktis kasutada malmkorpusega maakraani (DN25). Maakraani otsa rajada vähemalt 1m kaevikut ja 2m veetoru (tuua üles maapinna suunas ja sulgeda keeviskorgiga).
- Veetorustiku hargnemispunktidest ja ristmikele näha ette maakraanid kõikidesse suundadesse.
- Kõik survetorustikud projekteerida PE plasttorust, mis omavahel ühendatakse muhv- või kontaktkeevistega ja paigaldatakse külmumisohu vältimiseks minimaalse sügavusega 1,70 m. toru peale.
- Veetorustike paigaldamisel tuleb torustik markerida asukoha määramiseks min. 1,5 mm<sup>2</sup> ristlõikega isoleeritud vaskkaabliga, pinnasesse jäävad kaabli jätkuühendused peavad olema veetihedad. Kaabli otsad tuua kapede alla. Veetoru kohale 0,4 m. kõrgusele paigaldada sinine märkelint kirjaga "Ettevaatust veetorustik".
- Maa-aluste sulgeseadmetena kasutada sertifitseeritud valumalmist tooteid.
- Maa-alustes ühendustes on keelatud kasutada ühenduste tegemiseks mehaanilisi keermesliitmike.
- Koostada veemudel.

- Survekanalisatsiooni torustik paigaldada koos signaalkaabliga. Kaabli otsad tuua reoveepumplast väljuva survetorustiku sulgeseadme kape alla ja peasurevekanalisatsioonitorustikuga ühenduse kohta kape alla. Kasutada ka hoiatuslinti.
- Survekanali pöörangud lahendada 45 kraadiste põlvedega.
- Liitumispunktiks jääb peasurevekanalisatsiooni liitumise juurde rajatav sulgeseade.
- Teostada peareoveepumpla ja piirkonna reoveepumpla koostöö arvutus.
- Reoveepumplasse paigaldada reoveekulumõõtur (täisavaga elektromagnetiline arvesti) ning kanalisatsioonile sobivad tagasilöögiklapid (Hawle süsteem). Reoveekulumõõturi näidud edastada AS Lahevesi SCADA süsteemi (haldab Aidpro Automation).
- Survekanalisatsioonitorustik rajada 1,8m sügavusele maapinnast, vajadusel soojustada, et tagada külmumiskindlus.
- Reoveepumpla rajamisel lähtuda AS Lahevesi üldnõuetest.
- Planeeringu torustike kaevude maksimaalne vahekaugus 50m. Kaevudele peab olema tagatud ligipääs survepesuautoga
- Kõik suunamuutused isevoolisel kanalisatsioonitorustikul tuleb teostada kaevus. Kaevud peavad olema torustike diameetrile vastavad ning sobivate luukidega. Vaatluskaevu konstruktsioon ja mõõtmed peavad võimaldama teostada torustiku läbipesu ja tagama torustiku kontrolliks TV-vaatluskaamera läbipääsu. Lubatud on kasutada ainult valupõhjaga kaevusid. Kaevu luugina võib kasutada ainult umbset luuki, kaevu luuk ei tohi asetseda ümbritsevast pinnasest madalamal, välistatud peab olema sademete sattumine reoveekanalisatsiooni.
- Torustiku kalle peab olema piisav, et oleks tagatud torustiku isepuhastusvõime.
- Isevoolse kanalisatsiooni torustik projekteerida muhvidega PVC või PP plastiktorudest rõngasjäikusega vähemalt SN8.
- Reoveekanalisatsiooni sulgarmatuurina kasutada reoveekanalisatsioonile sobivat sulgarmatuuri.
- Ärajuhitava reovee kogus planeeringualal 9,6 m3/d
- Planeeringu kanalisatsioon näha ette lahkuvoolne. Reoveekanalisatsiooni on keelatud juhtida pinnase-, pinna-, või sademevett.
- Lähtuda AS Keila Vesi tehnilistest tingimustest ja ettekirjutustest.
- Lähtuse AS Lahevesi reoveepumbate rajamise üldtingimustest
- Projekti koostamiseks võtta täiendavad projekteerimise tingimused AS-st Lahevesi (võrguvaldajalt), AS Lahevesi ei välista täiendavate tingimuste esitamisega projektlahenduse koostamiseks.

## ELASA

- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist (Elektroonilise side seadus, peatükk 11).
- Liinirajatise kaitsevööndis töötamisel on pinnase töötlemisel keelatud mehhanismide/masinate kasutamine ja kõik tööd tuleb teostada käsitööna.
- Ehitusprojekt esitada kooskõlastamiseks Eesti Lairiba Arenduse SA võrguhalduse infosüsteemi (ELVI) kaudu <https://elvi.elasa.ee/>.
- Ehitusloakohustusega tehnorajatise ehitamine kaitsevööndis on lubatud ainult vastavalt kooskõlastatud ehitusprojektile KOV poolt väljastatud ehitusloa alusel.
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ vastava tegutsemisluba EstWin liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks on vajalik taotleda järgmiste tööde tegemiseks:
  - mullatööde tegemine sügavamal kui 0,3 meetrit ja küntaval maal sügavamal kui 0,45 meetrit;
  - mis tahes mäe-, laadimis-, süvendus-, lõhkamis-, üleujutus-, niisutus- ja maaparandustööd;
  - puude istutamine ja langetamine;
  - vees paikneva liinirajatise kaitsevööndis süvendustööde tegemine, veesõiduki ankurdamine ning heidetud ankru, kettide, logide, traalide ja võrkudega liikumine, veesõidukite liiklustähiste ja poide paigaldamine ning jää lõhkamine ja varumine;
  - pinnases paikneva liinirajatise kaitsevööndis löökmehhanismidega töötamine, pinnase tihendamine või tasandamine, transpordivahenditele ja mehhanismidele läbisõidukohtade rajamine;
  - muu infrastruktuuri avarii kõrvaldamine.
- ELASA liinirajatise kaitsevööndis tegutsemiseks tegutsemisloa taotlemisest vaata: [www.connecto.ee](http://www.connecto.ee)



- Tööde teostamine Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult OÜ Connecto Eesti järelevalvajaga.

### 3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud 11194 Karjaküla teelt. Elamumaa kruntidele ligipääsuks on kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 7, tee on kavandatud avalikult kasutatavana ning on koos krundiga ette nähtud peale valmimist tasuta võõrandada kohalikule omavalitsusele. Kõnnitee rajamist käesoleva planeeringu ehitusmahtu ning võimalikku elanike arvu arvestades ei kavandata.

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 18 parkimiskohta). Parkimine lahendatakse ehitusprojektis krundi piires.

Nähtavuskolmnurgad on kantud joonisele 3 – Põhijoonis, vastavalt kliimaministri poolt 17.11.2023 vastu võetud määrusele nr 71 „Tee projekteerimise normid“, lisa 1, tabel 18, tabel 19 ja lisa 2, joonis 8:

- Teeandmiskohustusega ristmik-

peatee projektkiirus planeeringualaga külgnevas lõigus 90 km/h;

liitumisnähtavus LN2= 15 m (liituva tee liiklussagedus on alla 100 sõiduki ööpäevas);

ristmiku nähtavusala parameetrid: peatumisnähtavus PN1= 150 m, PN2= 25 m, liitumisnähtavus LN1= 190 m.

Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigitee ristumiskoha rajamiseks tuleb Ehs § 99 lg 3 alusel taotleda Transpordiametilt nõuded riigitee ristumiskoha ehitamiseks.

Täpne teede lahendus (paiknemine, katendid, laius) antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

### 3.5. Haljastus ja heakord

#### 3.5.1. Haljastus

Planeeritaval alal on kõrghaljastus peamiselt katastriüksuse piiril, olemasoleva Silla kraavi kallastel. Veekaitsevööndi ulatuses on vajalik taimkatte (sh ka puude gruppide) säilitamine tagamaks veekaitseliku puhverriba toimivust. Puhverribad seovad saasteaineid ja taimetoitaineid enne kuivendusvõrku või veekokku jõudmist.

Hoonete paigutamisel arvestada võimalikult palju olemasoleva kõrghaljastusega, hoonestusalasse jäävate puittaimede likvideerimine täpsustub projekteerimisel.

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.

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. Täpne konteinerite paiknemine antakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

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 määruses 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. Mürarikkad 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. Müra, vibratsioon, välisõhu kvaliteet (sh riigitee liiklusest põhjustatud häiringud)

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel ja rajamisel tuleb lähtuda kehtivatest normdokumentidest. Mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõuetest.

Riigiteede omanik ei võta endale kohustusi planeeringuala piirkonnas müra mõju vähendamiseks leevendusmeetmete rakendamiseks ning vajadusel peab meetmed ette nägema planeeringu koostamisest huvitatud isik.

Võttes müraolukorra hindamisel aluseks Lääne-Harju valla mürauringu, siis võib kavandatud hoonestusaladeni (ca 30 m kaugusel teest) ulatuda müra hinnatud tase, mis jääb suurusjärku 50 dB päeval ( $L_d$ ) ning 40 dB öösel ( $L_n$ ). Liiklusmüra tase hoonestusaladel vastab II kategooria alade liiklusmüra piirväärtuse nõuetele.

Planeeringuga kavandatud hoonestusalade asukohas on liiklusmüra piirväärtusele vastavad tingimused tagatud ka liikluskoormuste mõningase suurenemise korral, sest müra piirväärtus päeval II kategooria alal on päeval kuni 65 dB ja öösel kuni 60dB müratundliku hoone teepoolsel küljel. Sellist liikluskoormuse tõusu, mis need piirid ületaks ei ole selles piirkonnas ette näha.

Õhusaaste keskkonnamõju ning eelkõige tervisele avaldatava mõju olulisuse hindamise aluseks on mõjutatava välisõhu vastavus kvaliteedinormidele (väljendatuna saasteaine lubatava kogusena välisõhu ruumalaühikus). Eestis on õhukvaliteedi piirväärtused kehtestatud keskkonnaministri 27.12.2016. aasta määrusega nr 75 „*Õhukvaliteedi piir- ja sihtväärtused, õhukvaliteedi muud piirnormid ning õhukvaliteedi hindamispriid*“. Piirväärtustest madalamad saasteainete kontsentratsioonid ei ohusta inimese tervist olulisel määral. Piirkonna peamiseks õhusaaste allikaks on autoliiklus. Vaadeldavate liikluskoormuste ja puhverala suuruse (ca 30 m riigimaanteest) korral ei ole õhukvaliteedi piirnormide ületamist planeeringualal ette näha.

Samuti ei kujune planeeringualal probleemseks võimalik liiklusest tingitud vibratsioon. Kavandatavad tehnoseadmed jm vibratsiooniallikaid tuleb paigaldada, hooldada ning kasutada sellisel viisil, et nende poolt tekitatud (ning teoreetiliselt maapinna kaudu leviv) vibratsioon elamutes vastaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „*Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid*“ kehtestatud piirväärtustele (määruse nõuded peavad silmas eelkõige inimeste ja eluhoonete kaitset).

Planeeritava ala puhul on seega müra, vibratsiooni ning välisõhu kvaliteedi aspektist vajalikud tingimused tagatud.

- Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras;
- Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“, „Rahvatervishoiu seaduses“ ja keskkonnaministri 03.10.2016 määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“ määratud norme.

### 3.5.5. Servituudi seadmise vajadus

#### Krunt pos 1:

- Servituudi vajadusega ala (SV) planeeritud alajaamale, ulatusega 2 m alajaama seinast, võrguvaldaja kasuks;
- SV planeeritud liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 2

- SV planeeritud liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 3

- SV planeeritud liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 4

- SV planeeritud liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 5

- SV planeeritud liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 6

- SV planeeritud liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

#### Krunt pos 7

- SV planeeritud alajaamale, ulatusega 2 m alajaama seinast, võrguvaldaja kasuks
- SV planeeritud liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud madalpingekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud keskpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud sidekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud reoveetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritud reoveesurvetorustikule, 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. Piirkonna tihendamine on majanduslikult mõistlik, 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 miljöoalad.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale. Alal ei paikne kaitstavaid loodusobjekte.

Planeeritav ala põhjavesi on nõrgalt kaitstud ja reostuse ohtlikkuse tase on kõrge. Oluline on jälgida, et planeeritavate elamute reovesi ei satuks puhastamata kujul pinnasesse. Ehitustegevuse käigus tuleb järjepidevalt kontrollida seadmete korrasolekut ning ehitustegevuse planeerimisel valida keskkonda vähimal võimalikul viisil mõjutavad lahendused. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb kohaselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekete tekkimist). Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega.

Kavandatava tegevuse negatiivne mõju on peamiselt ehitusaegne ja piirneb planeeringuala ja selle lähiümbrusega. Ehitusaegse tegevusega kaasneb ajutine müra, vibratsioon ja liikluskoormuse 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 naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

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

**Detailplaneeringu 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:

- AS Lahevesi 03.06.2025, kehtivad kaks aastat.
- AS Keila Vesi 28.11.2022.
- Telia Eesti AS, väljastatud 30.05.2025 nr 39677627.
- ELASA, väljastatud 19.06.2025 nr TT4659.
- Elektrilevi OÜ, väljastatud 16.05.2025 nr 496656.

### 2. Ehitusgeoloogiauuringu aruanne, koostanud OÜ REI Geotehnika, mai 2025, töö nr 5623-25

### 3. Illustratsioon (koostamisel)



## D – JOONISED

**Joonis 1. Situatsiooniskeem**

**Joonis 2. Tugiplaan**

**Joonis 3. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis**

**Joonis 4. Põhijoonis**

**Joonis 5. Tehnovõrkude koondplaan**





## 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.					
2.					
3.					