

KUNGLA METS 2 KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



ASUKOHT: HARJU MAAKOND, LÄÄNE-HARJU VALD, MEREMÕISA KÜLA

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Lääne-Harju Vallavalitsus
PlanID 91512

HUVITATUD ISIK: Maasaadused OÜ (registrikood 11932310)

PLANEERINGU KOOSTAJA: HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Aadress: Sõpruse pst 218-13, Tallinn
E-mail: taimi.kirs@gmail.com
Tel: +372 5203279
/digitaalselt allkirjastatud/



TÖÖ NR HDP-10/08

SELETUSKIRI	3
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA	4
3. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS JA DETAIPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD	6
5. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD	7
5.1. ASUKOHT	7
5.2. PINNAS	7
5.3. RELJEEF JA HALJASTUS	8
5.4. HOONED	8
5.5. TEED	8
5.6. TEHNOVÕRGUD	9
5.7. KEHTIVAD PIIRANGUD	9
6. DETAILPLANEERING	9
6.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED	9
6.2. TRANSPORDIMAAD JA LIIKLUSKORRALDUS	13
6.3. VERTIKAALPLANEERING	14
6.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS	15
6.4.1. VEEVARUSTUS	15
6.4.2. KANALISATSIOON	15
6.4.3. SADEMEVEED	15
6.4.4. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED	16
6.4.5. ELEKTRIVARUSTUS	16
6.4.6. VÄLISVALGUSTUS	16
6.4.7. TELEKOMMUNIKATSIOON	16
6.4.8. SOOJAVARUSTUS	17
7. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD	17
8. AUTOLIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON, ÕHUSAASTE	19
9. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED	21
10. KURITEGEVUSRIISKE VÄHENDAVAL ABINÕUD	22
11. PLANEERINGUGA ELLUVIIMINE	22
12. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	23
13. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD	23

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
 - Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
 - Keila valla üldplaneeringu, kehtestatud 13.10.2005 otsusega nr 259/1005;
 - Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#));
 - Lääne-Harju Vallavolikogu 27.10.2020 otsus nr 74 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine”;
 - Innu maaüksuse detailplaneeringuga, kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsusega nr 10.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - Lääne-Harju valla arengukava 2019-2030 (vastu võetud Lääne-Harju valla volikogus 30. oktoobril 2018);
 - Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030 (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrus nr 16);
 - Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018.a määrusega nr 11);
3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud):
 - Topo-geodeetiline alusplaan (Geodeesiakeskus G.E.POINT OÜ töö 18-G089 05.04.2018.a.);
 - „Kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna, tee nr 2951920 Suvemaja tee ning tee nr 2952210 Tee221 ristmiku liikluse läbilaskvuse arvutus“ G.E.O Grupp OÜ töö nr P16008.
 - Dendroloog Aino Aaspõllu koostatud haljastuse hinnang (töö 31. mai 2012).
 - Hendrikson & Ko poolt koostatud „Kungla mets 2 kinnistu ja lähiala mürahinnang“, töö nr 22004309 .
4. Eesti standardid:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
 - Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
 - Eesti Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Kungla mets 2 katastriüksuse jagamine, mille käigus moodustatakse neli transpordimaa, üks ühiskondliku maa, üks ühiskondlik maa koos transpordimaaga ja 27 elamumaa sihtotstarbega katastriüksust. Elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 3000-4289m², sealjuures suurim lubatud ehitusalune pind on ridaelamute puhul 800 m² ning üksikelamute puhul 350 m² . Ühiskondliku maa sihtotstarbega maale kavandatakse haljasala/laste mänguväljak. Lisaks on detailplaneeringu ülesanne detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneeringus on välja toodud põhimõtted, millega tuleb ruumilise arengu suunamisel ning ettevõtluskeskkonna arendamiseks arvestada. Üheks põhimõtteks on, et uute arendusalade kavandamine, kui see osutub vajalikuks, saab toimuda hästi juurdepääsetavates asukohtades terviklike ruumilahenduste alusel ning tingimustes, kus on tagatud muuhulgas ka vajalikud kommunikatsiooni- ja taristulahendused. Vältida tuleb uute arendusalade kavandamist üleujutusriskiga aladele.

Harju maakonnaplaneering 2030+ on määratud rohelise võrgustiku alad ning eelnevale tuginedes ei paikne Kungla mets 2 katastriüksus rohevõrgustiku alal. Seega ei ole kavandatav tegevus vastuolus Harju maakonnaplaneeringuga.

Keila valla üldplaneering

Vastavalt Keila valla üldplaneeringule paikneb planeeritav ala hajaasustus alal. Üldplaneeringus on välja toodud tingimused, et uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse, see tähendab uutel tiheasustusaladel, on ehituskrundi minimaalseks suuruseks 3000 m² (alus: valla ehitusmäärus).

Keila valla üldplaneeringus on mõiste elamugruppide rajamisel hajaasustusse sõnastatud vaid krundi minimaalse krundi suurusena. Täpsemat tsoneerimise skeemi Meremõisa külale üldplaneeringus koostatud ei ole. Käesolev detailplaneering muudab Keila valla kehtivat üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsiooni osas, nähes ette maatulundusmaa juhtfunktsiooni asendamise elamumaa juhtfunktsiooniga.

Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2019-2030

Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kava aastateks 2019-2030 on kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrusega nr 16. Eelneva kohaselt ei jää planeeringuala ÜVK piirkonda. Laulasmaa reoveekogumisala teenindamise tarbeks rajatav survekanalisatsioon paikneb Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna maantee ääres, seetõttu on võimalik planeeringuala reoveekanalisatsioon suunata eelnimetatud survetrassi.

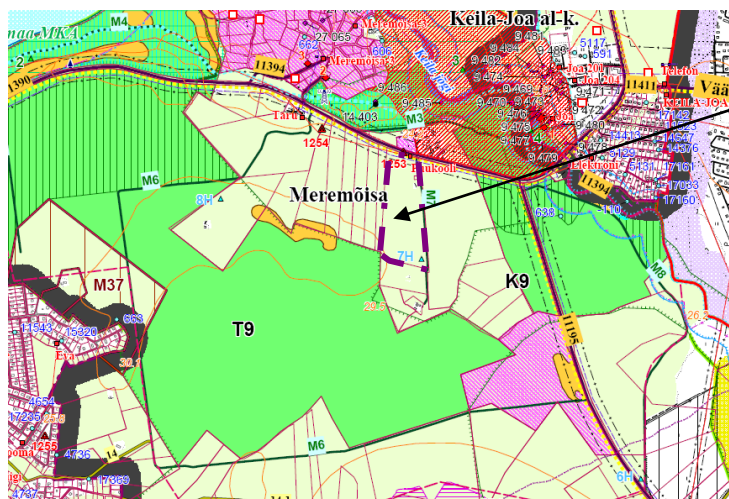
3. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS JA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Keila valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustus alaga. Käesolev detailplaneering muudab Keila valla kehtivat üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsiooni osas, nähes ette maatulundusmaa juhtfunktsiooni asendamist elamumaa juhtfunktsiooniga.

Planeeringuala ümbritsev piirkond on erinevalt Keila valla üldplaneeringuga ennustatust kujunemas tiheasustusega elamupiirkonnaks. Olemasolevas Meremõisa elamupiirkonnas Tallinn- Rannamõisa - Kloogaranna maantee ja mere vahel on vabade kruntide ressurss ammendunud. Kogu piirkonna asukohast tingitud võimalused (Keila-Joa aleviku ja Laulasmaa küla pakutavate teenuste lähedus, ülikvaliteetse looduslike koosluste ning arendatud või arendamisel oleva infrastruktuuri olemasolu) loovad aluse väljakujunenud elamuala laiendamiseks. Planeeringualast idas paikneb 42 üksikelamu krundiga kehtiv Innu maaüksuse detailplaneering (ID 53407), mistõttu moodustab planeeritav ala on loogiline lüli Meremõisa olemasoleva elamuala ja arendatava piirkonna vahel.

Planeeringu lahenduse eesmärk on kujundada keskkonda sobiv, roheline, privaatne ja turvaline elukeskkond.

VÄLJAVÕTE KEILA VALLA ÜLDPLANEERINGUST

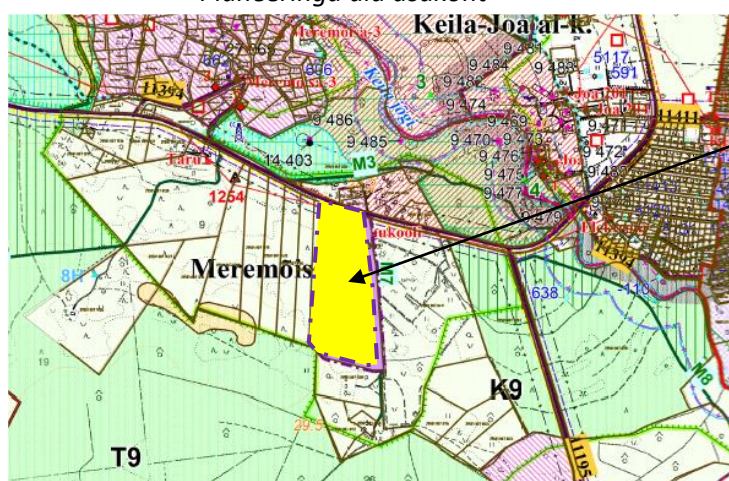


--- Planeeringu ala asukoht

OLEV OLUKORD

PANEERITAVA ALA ASUKOHT

Vastavalt Keila valla
üldplaneeringule paikneb
planeeritav ala hajaasustus alal



--- Planeeringu ala asukoht

ÜLDPLANEERINGU MUUDATUS

PANEERITAVA ALA ASUKOHT

Käesolev detailplaneering muudab
Keila valla kehtivat üldplaneeringut
maakasutuse juhtfunktsiooni osas,
nähes ette maatulundusmaa
juhtfunktsiooni asendamise
elamumaa juhtfunktsiooniga.

Moodustub uus tiheasustatud ala

Vastavalt koostatavale Lääne-Harju valla üldplaneeringule (eelnõu 02.03.2023) paikneb planeeritud ala Meremõisas ja Keila-Joa arenduste reservaal, kus võivad paikneda nii elukondlikud, kui ühiskondlikud arendused



Joonis Lääne-Harju valla üldplaneeringu seletuskirjast

Meremõisa on erakordne paik, kus kohtuvad Keila-Joa ja Mõisapark. Vastavalt koostavale üldplaneeringule moodustub Keila-Joa keskuses (kui Meremõisa-Keila-Joa-Türisalu piirkondlik keskus) maamärgiliste objektide kolmnurk Keila-Joa sild – Keila-Joa loss – uus ühiskondlik objekt Vääna tee ja Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ristil (kool, lasteaed, tervisekeskus vmt). Sellele alale tuleb rakendada kõrgendatud avaliku ruumi kvaliteedi nõudeid, sh pinnakatted, väikevormid, valgustus jne.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringuala seosest naaberaladega annab ülevaate kontaktvööndi plaan M 1:14 000

Planeeringuala paikneb Keila-Joa vahetus läheduses (kaugus Keila-Joa alevikust on ca 900m), kus paikneb selle piikonna infrastruktuur (pood, post, söögikohad). Mereäärsed metsad, mis täidavad puhke metsade funktsiooni, on Keila-Joa piirkonnale erilise väärtusega.

Looduslikest vaatamisväärsustest planeeringu ala kontaktvööndis on:

- Keila juga - 6,1 m kõrge (Eesti suuruselt teine Jägala joa järel), paeluv oma suuruse ja iluga;
- Keila-Joa mõisa park - oli looduskaitse all juba enne Teist Maailmasõda, mil ta kuulus Riigiparkide valitsuse halduse alla.
- Arhitektuurimälestisena väärivad tähelepanu Keila-Joa loss ja pargiansambel

Planeeringuala ida piiril on Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 10 kehtestatud „Innu maaüksuse detailplaneeringuga“. „Innu maaüksuse detailplaneeringu“ idee oli planeeritavale maaüksusele elamukruntide, ärikruntide ja lasteaia krundi ehitus- ja maakasutustingimuste määramine. Planeeritaval alal on olemasolev kraavide ja tiikide süsteem, mida on püütud maksimaalselt arvestada siseteede võrgu planeerimisel. „Innu maaüksuse detailplaneeringuga“ on planeeritud 53 krunti. Planeeritud kruntidest on 38 üksikelamukrundid, 2 ärikrundid, 2 ühiskondlike ehitiste krundid (lasteaiale, haridusasutusele), 1 tootmismaa krunt puurkaevule, 8 transpordimaa krunti teedele ja tänavatele ning 1 üldkasutatava maa krunt haljasalale ja 1 üldkasutatava maa ja kergliiklustee krunt.

Elamumaade arhitektuursed tingimused „Innu maaüksuse detailplaneeringus“ on:

- üksikelamud max 2 korruselised, katusekaldega 15 - 45°, lahtise hoonestusviisiga;
- põhihoone max katuseharja kõrgus 10m;
- abihoone max korruste arv on 1 ja katuseharja kõrgus max. 7m;
- lubatud hoonete arv krundil on 4, millest on 1 elamu ja 3 abihoonet;
- ei ole lubatud rajada maste või teisi vertikaalseid rajatise kõrgemaid kui 15m.

Keila Vallavolikogu 30.09.2013.a. otsusega nr 373/0913 on algatatud Keila mets 2 maaüksusest läänes paiknevate maaüksuste detailplaneering s.o. „Meremõisa külas Loigu, Aaviku, Uuetoa, Sepapaja, Üti, Kääbusmetsa maaüksuste detailplaneering“. Antud detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine, liiklusmaa moodustamine ning juurdepääsude lahendamine. Detailplaneering on vaid algatuse staadiumis.

Põhjapool, teisel pool kõrvalmaanteed 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna, asub Meremõisa külas **Kungla I maaüksuse detailplaneeringu ala** (kehtestatud Keila Vallavolikogu 29.05.2002 otsusega nr 267/0502). Detailplaneeringu koostamise eesmärk oli maaüksuse jagamine kaheks elamumaa sihtotstarbega maaüksuseks ning üheks 50% ärimaa (restoran), 50% elamumaa sihtotstarbega maaüksus.

Ükski väljatoodud kontaktvööndis olevatest planeeringutest ei avalda negatiivset mõju (müra insolatsioon) käesolevale planeeritavale alale.

Elamumaa kruntide suurused kontaktvöödis, 800m raadiuses on vahemikus 1888m²-3000m².

Lähim bussipeatus asub planeeringu ala vahetus läheduses, KUNGLA bussipeatus.

Hetkel lähim kool, lasteaed ja SPA asub Laulasmaa külas, planeeritavast alast ca 4,6 km kaugusel.

5. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

5.1. ASUKOHT

Maa-ala, mille kohta on koostatud käesolev detailplaneering, asub Keila vallas Meremõisa küla kirde osas, kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 27,460-27,632 ääres.

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Meremõisa külas

Katastriüksuse nimi	Katastriüksuse tunnus	Registri. Nr	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanik
Kungla mets 2	29501:007:0314	6223002	11,89ha	Maatulundusmaa	Maasaadused OÜ
Ees-Pajo	29501:007:0757	12009102	474m ²	Maatulundusmaa	Maasaadused OÜ

Maa-ala piirnevad katastriüksused on :

- 29501:007:1289 Pajo- maatulundusmaa
- 29501:007:0203 Keila metskond 36- maatulundusmaa
- 29501:001:0566 Kääbusmetsa- maatulundusmaa
- 29501:001:0567 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee L14-transpordimaa
- 29501:007:0416 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee-transpordimaa
- 43101:001:0375 Pargimetsa tee L2- transpordimaa
- 43101:001:0339 Pesapuu tee 1- ärimaa
- 43101:001:0373 Pesapuu tee- transpordimaa
- 43101:001:0368 Pargimetsa tee L1- transpordimaa

5.2. PINNAS

Maa-ameti maardlate kaardirakendusele kohaselt ei ole antud alal ega selle läheduses registrisse kantud maavarasid. Lähim maardla asub ca 5km kaugusel lõunas – Aarnamäe liivakarjäär (registrikood nr 907).

Planeeringuala jääb kaitsmata põhjaveega alale. Lähim registrisse kantud puurkaev asub ligikaudu 26m kaugusel põhjas (keskkonnaregistri kood PRK0017764).

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse poolt koostatud radooniriski levilate kaardile asub planeeringuala peamiselt madala radooniriskiga alal.

Piirkonnas märgalasid, randa ega kallast ei esine.

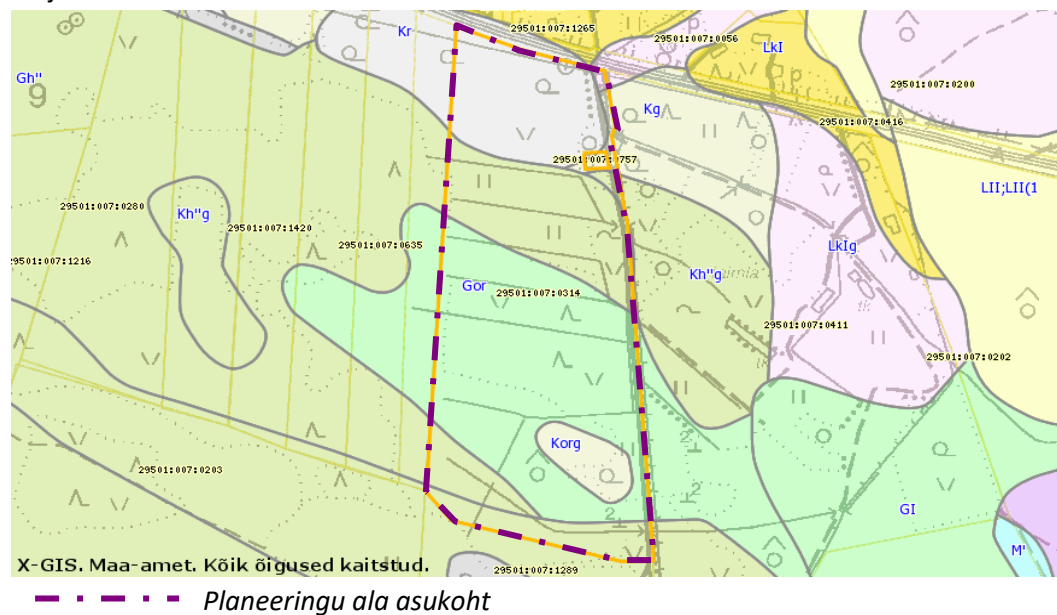
Aluspõhja geoloogia on ala põhjaosas Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega ja lõunaosas Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kõrgekalda kihistu savikas lubjakivi ja mergel.

Planeeritava ala mullastiku struktuuriks vastavalt Maa-ameti mullastiku kaardi andmetele on:

- gleistunud koreserikas leostunud muld (Korg);
- koreserikas leostunud gleimuld (Gor);
- koreserikas rähkmuld (Kr);
- õhuke paepealne muld (Gh^{''}).

Mulla lõimis on veeriseline liivsavi, millele järgneb paas. Huumushorisoni tusedus on 29cm.

Väljavõte Maa-ameti mullastiku kaardirakendusest



5.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Maapind on kerge languga mere suunas- absoluutkõrgused jäävad vahemikku 28,24-24,11 meetrit.



Fotod planeeringu alast

Kungla mets 2 katastriüksus (katastritunnus 29501:007:0314) suurusega 11,89 ha, sihtotstarbega 100% maatulundusmaa, millest haritav maa moodustab 0,02 ha, looduslik rohumaa 3,49 ha, metsamaa 6,75 ha ja muu maa 1,63 ha.

Ajalooliselt paiknes detailplaneeringu alal Keila-Joa puukool, mistõttu koosneb olemasolev haljastus peamiselt puukoolis realiseerimata jäänud okaspuudest, mis on aastatega suureks kasvanud. Vaid istikutele sobiva kitsa istutusvahe tulemusena on säilinud puud halvas seisukorras - valgustingimuste tõttu osaliselt või täielikult kuivanud. Puudegruppide vahelised alad on looduslikult võsastunud.

5.4. HOONED

Ehitisregistri andmetel Kungla mets 2 katastriüksusel hoonestus puudub.

5.5. TEED

Juurdepääs planeeritavale alale on tagatud riigimaanteelt 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 27,47. Kungla mets 2 maaüksusel olev 3m juurdepääsutee (2952210 Pargimetsa tee) on juurdepääsuks nii naabermaaüksuste elamumaadele kui ka planeeritavatele kruntidele. Kungla mets 2 maaüksuse põhja piiril, riigimaanteelt 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ääres kulgeb 3m kergliiklustee ning vahetult planeeritava ala ääres paikneb Kungla bussipeatus.

5.6. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat ala läbib ümbruskonda teenindavad maakaabeliinid nr KKL215210099, MKL301321914. Planeeritavad ala läbib 0,4kV õhuliin naaberkatastriüksuste elektrienergiaga varustamiseks.

Maaüksuse piiril, kõrvalmaantee Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ääres, paikneb Telia Eesti AS kuuluvad sidekaablid (nr 164928426 ja 9316890) ning Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse sideehitis ELA094 nr 4323810.

Maaüksuse piiril, kergliiklustee lõuna küljel kulgeb Laulasmaa reoveekogumisala teenindamise tarbeks rajatatud survekanalisatsioon.

5.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Harju maakonnaplaneering 2030+ alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

Planeeringualal looduskaitsealuseid objekte ei esine. Planeeringualast edelasse, Keila metskond 36 (katastritunnus 29501:007:0203) maaüksusele, jäävad kolm registreeritud vääriselupaika (nr 158052, 204949, 204950). Lähim Natura 2000 ala asub vahetult Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna tee ääres, planeeringualast põhjas – Türisalu loodusala (keskkonnaregistri nr EE0010123).

Planeeringualal puuduvad ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objektid. Detailplaneeringuala kontaktvööndis asub Keila-Joa mõisa park, mis on muinsuskaitse all (kultuurimälestise nr 9470).

Ehitusseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki § 71 lg2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast, seega on kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna 30m tee kaitsevöönd.

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

- 0,4 kV õhuliini 2m kaitsevöönd liini teljest;
- Kõrge- ja madalpinge maakaabelliini kaitsevöönd 1m mõlemale poole kaablist;
- Sideehitise 1m kaitsevöönd kaabli teljest;
- Geodeetilise märgi nr 43974 kaitsevöönd on 0,5 meetrit ehitise pinnast horisontaalsuunas;
- Survetorustike kaitsevööndi ulatus torustiku telgjoonest mõlemale poole 2 m.

6. DETAILPLANEERING

6.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamise ülesandeks on välja selgitada võimalused Kungla mets 2 katastriüksuse jagamine elamumaa kruntideks ning ehitusõiguse määramine ridaelamute, üksikelamute püstitamiseks. Detailplaneering koostatakse eelkõige konkreetse ehitussoovi realiseerimise tarbeks, sellega on detailplaneering ühtlasi ehitise projekteerimise esimeseks tööetapiks. Lisaks on detailplaneeringu ülesanne detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtete määramine. **Antud detailplaneeringuga on silmas peetud juurdepääsutee, tehnovõrkudega liitumise võimaluse tagamist algatatud, kehtestatud naabermaaüksuste detailplaneeringute aladele.**

Planeeritaval alal moodustatakse 22 üksikelamumaa krunti, 5 ridaelamu krunti, 4 transpordimaa krunti, 1 ühiskondliku maa krunt ja 1 ühiskondliku maa krunt koos transpordimaa krundiga, kuhu on kavandatud ridaelamute parkimisala, väikeehitised sorteeritud jäätmetele.

ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos.nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest	Liidetavate/ lahutatavate osade pindala m ²	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
1	LK	1606	29501:007:0314	-1606	Maatulundusmaa
2	LT	9919	29501:007:0314 29501:007:0757	-9766 -153	Maatulundusmaa Maatulundusmaa
3	LT	1894	29501:007:0314	-1894	Maatulundusmaa
4	LT	9331	29501:007:0314	-9331	Maatulundusmaa
5	HP	5077	29501:007:0314	-5077	Maatulundusmaa
6	ER	3498	29501:007:0314	-3498	Maatulundusmaa
7	ER	3074	29501:007:0314	-3074	Maatulundusmaa
8	ER	3002	29501:007:0314	-3002	Maatulundusmaa
9	ER	4289	29501:007:0314 29501:007:0757	-3968 -321	Maatulundusmaa Maatulundusmaa
10	20%HP 35%LP 45%LT	4112	29501:007:0314	-4112	Maatulundusmaa
11	ER	3278	29501:007:0314	-3278	Maatulundusmaa
12	EP	3467	29501:007:0314	-3467	Maatulundusmaa
13	EP	3008	29501:007:0314	-3008	Maatulundusmaa
14	EP	3046	29501:007:0314	-3046	Maatulundusmaa
15	EP	3078	29501:007:0314	-3078	Maatulundusmaa
16	EP	3072	29501:007:0314	-3072	Maatulundusmaa
17	EP	3182	29501:007:0314	-3182	Maatulundusmaa
18	EP	3186	29501:007:0314	-3186	Maatulundusmaa
19	EP	3190	29501:007:0314	-3190	Maatulundusmaa
20	EP	3171	29501:007:0314	-3171	Maatulundusmaa
21	EP	3238	29501:007:0314	-3238	Maatulundusmaa
22	EP	3256	29501:007:0314	-3256	Maatulundusmaa
23	EP	3375	29501:007:0314	-3375	Maatulundusmaa
24	EP	3083	29501:007:0314	-3083	Maatulundusmaa
25	EP	3013	29501:007:0314	-3013	Maatulundusmaa
26	EP	3042	29501:007:0314	-3042	Maatulundusmaa
27	EP	3235	29501:007:0314	-3235	Maatulundusmaa
28	EP	3199	29501:007:0314	-3199	Maatulundusmaa
29	EP	3034	29501:007:0314	-3034	Maatulundusmaa
30	EP	3116	29501:007:0314	-3116	Maatulundusmaa
31	EP	3525	29501:007:0314	-3525	Maatulundusmaa
32	EP	3420	29501:007:0314	-3420	Maatulundusmaa
33	EP	3404	29501:007:0314	-3404	Maatulundusmaa

Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi:

ER- ridaelamu maa; EP- üksikelamu maa; LT-transpordimaa; LK- kergliiklusmaa;

LP-parkimisehitise maa; HP-haljasala maa

KRUNTIDE NÄITAJAD

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Ehitisealune pind kokku m ²	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus- elamu/abihoone	Suurim hoonete kõrgus- kõrgus maapinnast (m) Elamu/abihoone	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) - Katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind maapealne/maa-alune	Katusekalle	Parkimiskohtade arv- normatiivne/kavandata	Kitsendused ja servituudid
1	1606	-	-	-	-	-	LK 100	L 100	-	-	-	Olemasolevate ja pl. tehnov. servituudi ala Riigitee 30m tee kaitsevöönd
2	9919	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	Ol.ol ja pl tehnovõrkude servituudi ala
3	1894	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	Pl. tehnovõrkude servituudi ala
4	9331	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	Pl. tehnovõrkude servituudi ala
5	5077	-	-	-	-	-	HP 100	Üm 100	-	-	-	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
6	3498	700	1596	1(1-1/-)	6m/-	1(1/-)	ER ₄ 100	E 100	1400	0°-45°	7/-	Riigitee 30m kaitsevöönd Survekanalisatsiooni 2m servituudi ala
7	3074	600	1170	1(1-1/-)	6m/-	1(1/-)	ER ₃ 100	E 100	1200	0°-45°	5/-	Riigitee 30m tee kaitsevöönd Survekanalisatsiooni 2m servituudi ala
8	3002	600	1148	1(1-1/-)	6m/-	1(1/-)	ER ₄ 100	E 100	1200	0°-45°	7/-	Riigitee 30m tee kaitsevöönd Planeeritud tee 10mtee kaitsevöönd
9	4289	800	2306	2 (2/-)	9m/-	1(1/-)	ER ₄ 100	E 100	1600	0°-45°	7/-	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
10	4112	-	-	-	-	-	HP 20 LP 35 LT 45	Üm 20 L 80	-	-	-/35	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
11	3278	650	1758	2 (2/-)	9m/-	1(1/-)	ER ₄ 100	E 100	1300	0°-45°	7/-	Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
12	3467	350	1625	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	700	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
13	3008	350	1602	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	700	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*

14	3046	350	1633	2 (2/1)	9m5m	3(1/2)	EP 100	E 100	700	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
15	3078	350	1707	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	700	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
16	3072	350	1302	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
17	3182	350	1420	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
18	3186	350	1423	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
19	3190	350	1336	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
20	3171	350	1271	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
21	3238	350	1455	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
22	3256	350	1493	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
23	3375	350	1592	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
24	3083	350	1347	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
25	3013	350	1621	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
26	3042	350	1535	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
27	3235	350	1809	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
28	3199	350	1535	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
29	3034	350	1489	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
30	3116	350	1297	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
31	3525	350	1889	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
32	3420	350	1743	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
33	3404	350	1581	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	600	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*/ 0,4kV elektri kaabli kaitsevöönd (servituut)

Katastriüksuse liigi järgi:

E- elumumaa, L-transpordimaa, Üm-ühiskondlik maa

*planeeritava kuivenduskraavi kitsenduse all on mõeldus, et kraavi ei tohi kinni ajada ning kraavi sulgemisel ei tohi halveneda naaber maaüksuste veerežiimi.

Tagamaks detailplaneeringu ala täisväärtuslikku ning keskkonnasäästlikku keskkonda ja elamukruntide kena väljanägemist on paika pandud järgmised ehituspõhimõtted:

Keskkonnasõbralikkuse põhimõte

Maksimaalselt säilitada väärtuslikud puuliigid. Võsastunud kraavikaldad tuleb puhastada ja kraavid süvendada.

Hoonete projekteerimise reeglid:

- Järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“) ning arvestada liginullenergiahoone projekteerimismõõnudega.
- Arvestada standardiga EVS 894:2008+A2:2015. Eluruumides peab olema tagatud katkematu insulatsioon vähemalt 2,5 tunni pikkuselt ajavahemikul 22. aprillist kuni 22. augustini.
- Projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.
- Projekteerida vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.

Kasutatavad ehitusmaterjalid

Hoonete rajamisel ja materjalide valikul, tuleb arvestada hoone sobimisega ümbritsevasse miljöösse. Ühel krundil asuv põhihoone ja abihoone arhitektuurne lahendus peavad omavahel kokku sobima. Eelistada naturaalseid materjale (nt tellis või silikaatkivi, paekivi, krohv, puit jms või nende sobivaid kombinatsioone.). Lubatud on palkfassaadidega hoonete püstitamine, kuna piirkond on metsalinnalimega, kuhu palkmajad sobivad. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.

Katusekatted on vabad, sobiv valida vastavalt katuse kaldele (profiilplekk, valtsplekk, bituumenkate, katusekivi).

Aiad ja piirded

Piirdeaedade kõrgused on lubatud 1,5m ning aia läbipaistvus vähemalt 20%. Piirdeaia välisilme tee ääres peab moodustama ühtse terviku ja sobima naabermaaüksuste piiretega. Kruntide piirdena ei ole lubatud kasutada läbipaistmatuid plankaedu.

Täpne hoonete arhitektuurne lahendus määratakse hoonete projekteerimisstaadiumis.

6.2. TRANSPORDIMAAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Krunt pos. nr 1	1606 m ² - transpordimaa
Krunt pos. nr 2	9919 m ² - transpordimaa
Krunt pos. nr 3	1894 m ² - transpordimaa
Krunt pos. nr 4	9331 m ² - transpordimaa

Juurdepääs planeeritud alale on tagatud olemasolevast ristumiskohast 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna (Pargimetsa tee ristmik) km 27,47. Kungla mets 2 maaüksusel kulgev eratee 2952210 Pargimetsa tee (Tee221) on juurdepääsuks ka Innu maaüksuse detailplaneeringu alale.

Uute elamukruntide lisandumisel ja kasvava liikluskoormuse tõttu vajab Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna maantee (Riigitee 11390), eratee nr 2952210 (Tee221) ja eratee nr 2951920 (Suvemaja tee) ristmik rekonstrueerimist. Pargimetsa ja riigitee 11390 ristmiku rekonstrueerimise projektlahendus on kantud detailplaneeringu põhijoonisele vastavalt Extech OÜ tööle nr 22017 „Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja Pargimetsa tee ristumiskoha ehitusprojekt“.

Ehitusseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki § 71 lg2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee kaitsevööndi laius on

30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Detailplaneeringuga planeeritud juurdepääsuteede tee kaitsevöönd on määratud 10m äärmise sõiduraja välimisest servast. Kaitsevööndisse ei ole planeeritud hoonestusalasid.

Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud nähtavuskolmnurk 15x190 rekonstrueeritava ristmiku sõiduraja välimisest servast.

Liiklusruumi planeerimise aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Kõik planeeringuala sõiduteed on kavandatud kahesuunalisele liiklusele. Planeeritud teede sõidukiirus on piiratud, soovitatav on seada alale 30 km/h kiirusepiirang. Planeeritud teed (nii sõidu- kui ka kergliiklustee) on äärekivideta, kus sajuveed suunatakse teekalletega kõrval olevatele haljasaladele. Planeeritud sõiduteed rajatakse 5m laiusega teepeenardega kummalegi poole 0,75m. 2m jalgteed on planeeritud ainult 2952210 Pargimetsa tee äärde ning 11390 Tallinn-Rannamõisa-Klogaranna teepoolsete ridamajade ette krundile pos. 10. Kõik planeeritud teed kuuluvad asfalteerimisele.

Kavandatavate teede täpsed kõrgusarvud leitakse projekteerimise käigus. Riigimaantee ristmiku projekteerimine ja ehitamine on ette nähtud Innu maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsusega nr 10) elluviimise käigus. Ristmiku lahendus on projekteeritud ainult Innu maaüksuse detailplaneeringu ja Kungla metsa 2 katastriüksuse detailplaneeringu jaoks, võimalike tulevaste detailplaneeringute koostamisel piirnevatel aladel peab ristmiku läbilaskevõimet uuesti hindama.

Detailplaneeringuga on tagatud juurdepääs naaberkatastriüksusele (näiteks Pesapuu tee (katastritunnusega 43101:001:0373) ja Kääbusmetsa (katastritunnusega 29501:001:0566)).

Parkimine on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2016.

Parkimiskohtade arvutus:

Eramu	>3-toaline korter	Parkimisnormatiiv Eramu/väike-elamute alal	Normatiivne	Planeeritud parkimiskohad
-	Pos. 6,8,9,11	1,7	(4x4)x1,7=27*	-
-	Pos. 7	1,7	3x1,7=5*	-
Pos. 10	-	-	-	35*
Pos. 11-33	-	3	3x22=66	66
Kokku			98	101

*Ridaelamu kruntidele on planeeritud parkimine (normatiivne 32 parkimiskohta) krundil pos.10 (planeeritud 35 parkimis kohta).

Planeeritav teede ja tänavaalade teemaa jääb avalikku kasutusse ning antakse peale valmimist üle Lääne-Harju Vallavalitsusele.

6.3. VERTIKAALPLANEERING

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist ja maapinna kallakust edela-kirde suunas. Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta hoonestusala piires kuni 0,5m. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojektis. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naabermaaüksustele. Sademevete juhtimine naabermaaüksustele ja riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse ei ole lubatud.

Teede projekteerimisel võtta aluseks kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna kõrgus, projekt eskiisi staadiumis kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.

6.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Elamukrunti läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.

AS Lahevesi teavitas 08.02.2021 e-kirjas, et ühisveevärgi torustikud seal puuduvad ja vesi tuleb lahendada lokaalselt. Ühinemine survekanalisatsiooniga tehakse koostöös Innu planeeringuga – sinna on antud tehnilised tingimused ühinemiseks survekanalisatsiooniga.

Tehnovõrkude lahendus täpsustatakse tehnilise projekti projekteerimise käigus.

6.4.1. VEEVARUSTUS

Veevarustuse allikaks on Innu maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 10) planeeritud krundil pos. 49 rekonstrueeritavast puurkaevust (Pargimetsa tee 28 katastriüksusel, katastritunnusega 43101:001:0366).

Vastavalt veeseadusele § 187 lg 2 on veeloa kohustus, kui võetakse põhjavett rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas.

Planeeringu ala keskmine arvestuslik päevane veetarve antud planeeringu alal on 14,64m³/d .

Liitumisühendused elamutesse on planeeritud DN 25 maakraanidega. Liitumispunkti maakraanid paigutatakse 0,5...1,0 m kaugusele krundi piirist torustike koridori transpordimaa ja kinnisasja piiri vahelisele haljasmaale, kõrvuti elamu kanalisatsiooni liitumispunkti kontrolltoruga.

Välisveetorustikud projekteerida PE PN 10 veetorudest ning tähistada märkekaabliga.

6.4.2. KANALISATSIOON

Kogu planeeringu-alale kavandatav reovee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni 14,64m³/d. Moodustatavate kruntide reoveed kanaliseerida isevoollalt tänavatorustikku. Iga üksiklamu krundi jaoks on ette nähtud üks liitumiskaev Ø400 ning ridaelamute pugul iga ridaelamu boksi tarvis üks liitumiskaev, mis ehitatakse teemaale ca 0,5-1m kaugusele krundi piirist. Kontroll- ja liitumiskaevud ehitatakse teleskoopsete suudmetega moodulkaevudena.

Planeeringuala reoveekanalisatsiooni reoveed juhitakse Innu maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 10) ettenähtud reoveepumplasse ning sealt edasi Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres oleva ühiskanalisatsiooni survetoru kaudu Keila-Joa reoveepuhastisse. Ühiskanalisatsiooniga liitumine toimub vastavalt AS Lahevesi väljastatud tehniliste tingimustele. Ühiskanalisatsiooni juhitava reovee koosseis peab vastama Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kasutamise eeskirjale.

Planeeringuga planeeritud pumpla kaitsevöönd on 10m.

Kanalisatsiooni lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus.

6.4.3. SADEMEVEED

Sademeveed hajutatakse kruntide haljasaladele ning edasi olemasolevate lahtiste kraavide kaudu tiiki. Kraavide puhastamine, süvendamine, torustikku paigaldamine, täielik või osaline sulgemine kruntidele juurdepääsude või tehnovõrkude tõttu lahendatakse teede ja tänavate ning tehnovõrkude tööprojekti koostamisel. Vajadusel võib rajada ka lokaalseid sademevee kogumise alasid kõikidele hoonestatud kruntidele katustelt ja sillutatud pindadelt lahtuva sademevee tarvis.

Sademevete ärajuhtimine planeeringu alal on planeeritud lahtiste kraavide kaudu. Sadeveed juhitakse mööda olemasolevaid ja planeeritavaid kuivenduskraave ja kogutakse kokku krundile pos. nr 5 planeeritud tiiki ning edasi Innu maaüksuse planeeringu alale. Vastavalt Innu maaüksuse *KUNGLA METS 2 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering*

töö nr HDP-10/08

detailplaneeringule juhitakse sademeveed riigitee alt truubi kaudu teisel pool teed olevate kraavidega Keila jõkke.

Riigimaantee ja juurdepääsutee ristmiku rekonstrueerimise projekti koosseisus tuleb üle vaadata olemasoleva truubi tehniline seisukord ja kontrollida läbilaskevõimet. Võimalusel truup rekonstrueerida või asendada uuega projekteeritavale ristmikule sobivas asukohas.

6.4.4. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus on 9m. Hoone maksimaalne korruselisus on 2.

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud elamud koos abihoonetega I kasutusviisiga ehitised. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22. Tule leviku takistamine

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Vajalik kustutusvesi $Q=10$ l/s 3 tunni jooksul saadakse Innu maaüksuse detailplaneeringu (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 10) alale projekteeritud kolmest tuletõrjehüdrandist, mis on projekteeritud Pargimetsa tee L1 maaüksusele ning antud detailplaneeringuga planeeritud kahest täiendavast tuletõrjehüdrandist.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

6.4.5. ELEKTRIVARUSTUS

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 369817 09.03.2021.

Detailplaneeringuga on ette nähtud kaabelliinide trassid, nende servituudi alad ning planeeritavate transiit- ja liitumiskilpide asukohad. Planeeritud kruntide toide on planeeritud Innu maaüksuse detailplaneeringus planeeritud alajaamade toitele. Olemasoleva 0.4 kV õhuliini toide tõstetakse ringi Innu maaüksuse detailplaneeringus planeeritud alajaamale AJ 2. Planeeritavate transiit- ja liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tehnilise projekti käigus.

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 katastriüksuste aadressid.

6.4.6. VÄLISVALGUSTUS

Tänavavalgustuses kasutatakse LED-mooduliga valgusteid. Valgustid paigaldatakse 8m kõrgustele metallmastidele. Välisvalgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnasesse. Tänavavalgustuse toiteks paigaldatakse tänavavalgustuse jaotuskapp toitega planeeritavast Inno alajaamast. Tänavavalgustust juhitakse loomuliku valgustugevuse järgi, kasutades valgustundlikku elemendina fotoreleed. Tänavavalgustus ehitatakse välja koos teedega ala arendaja vahenditega. Tänavavalgustus tuleb projekteerida ja välja ehitada kõiki norme ja eeskirju järgides, et oleks võimalik anda teevalgustusfirma hooldamisele.

6.4.7. TELEKOMMUNIKATSIOON

Planeeringualale on planeeritud 41 perspektiivset telekommunikatsiooni abonenti.

Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 07.05.2021 nr 35145366 on kehtivad kuni 06.05.2022.

Sideühenduspunktiks on sidekaev F52S45-K02 Klooga mnt ääres. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus

pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8mm.

Planeeringus on reserveeritud maa-alad kaablikanalisatsioonitrasside ehitamiseks ning määratud servituudid võrkude eksploatamiseks. Planeeritava ala sisesed kaabelsideliinid kulgevad kõikide planeeritud objektideni. Sidekaablite jaotamiseks kasutatakse väikese mahuga telefonikappe ehk nn piilareid. Sidekanalitrassi rajajaks on detailplaneeringu arendaja. Ehitusprojektis tuleb täpsustada sidevajadust, taotleda konkreetseid tehnilised tingimused Telia Eestilt või Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusest ja täita seal toodud nõuded. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse volitatud asutus on Connecto Eesti AS.

6.4.8. SOOJAVARUSTUS

Planeeringuala hoonete küte lahendatakse lokaalsete kütelahendustega. Eelistatud on energiasäästlikud lahendused.

Tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval elamualal kui ka teistel lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.

Elamumaa kruntidele võib soojavarustuseks rajada soojuspuurauke.

Soojuspuurauk on võimalik puurida majast 2m kaugusele, krundi piirist 5m. Soojuspuuraukude vahe on min 10m. Puuraugud on lubatud antud piirkonnas rajada 55m sügavusega ja 200m² eramu küttevajaduse katmiseks on vaja puurida 4 puurauku.

Rajatavad soojuspuuraugud on kinnise süsteemige, mistõttu puudub puuraugu hooldusala.

Maasoojuspuuraukude projekteerimisel lähtuda järgmistest seadusandlikest aktidest:

- Veeseadus¹ (vastu võetud 30.01.2019).
- Ehitusseadustik¹ (vastu võetud 11.02.2015.a., viimati muudetud 01.10.2019.a.).
- Keskkonnaministri määrus nr. 43 "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitusvõi kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitusvõi kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid." (vastu võetud 09.07.2015.a.).

Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

7. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Hoonetest, teedest ja parklatest vabad pinnad tuleb haljastada. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid. Kuna transpordimaal paiknevad kõik tehnovõrgud haljasribal, siis kõrghaljastuse rajamine sinna pole võimalik. Harjasribad katta muruga.

Olemasolevast kõrghaljastusest sailitatakse maksimaalselt suuremad ja väärtuslikumad puud. Viiakse läbi haljastuse saneerimine vastavalt allpooltoodud soovitudele.

- Alal tuleb sanitaarraide käigus eemaldada haljastusliku väärtuse kaotanud ja kuivanud isendid. Haljastuslikult väheväärtuslikud puittaimed võib likvideerida. Oluline on neid likvideerida nendes kohtades, kus puud kasvavad tihedamalt koos ning väheväärtuslike puittaimede likvideerimine annaks väärtuslikematele puudele rohkem kasvuruumi ja valgust.
- Oluline on alal kasvavad puistud hoonestatud kruntidel säilitada ning muuta atraktiivsemaks.

Selleks tuleks puistutest eemaldada suurem osa teise rinde moodustavaid puittaimi, samuti suuremate vigastustega või otseste kuivamistunnustega või väikesed, iberikud puud ning alles jätta tervemad ja suurema võraga puud. Teha puude regulaarset võrade hoolduslõikust, saagides ära kuivanud oksad.

- Ehitusõigusega kruntidel mistahes kaevetööde teostamisel tuleb kindlasti arvestada alles jäetava puu juurte ulatusega, et neid mitte vigastada.
- Uusi puittaimi võiks istutada planeeritava ala põhjapoolsetele kruntidele ning kavandatud haljasalale laste mänguväljaku juurde ja teistele aladele kohtadesse, kus on vähe puid ning piisavalt valgust, kasvuruumi. Rajada kõrghaljastust maanteeäärsele alale (min 20m kaugusele maanteest) liiklusemüra ja saatetaseme vähendamiseks.

Uue kõrghaljastuse rajamiseks on soovitatav kasutada:

OKASPUUD:

keermänd (Pinus contorta)

serbia kuusk (Picea omorika)

LEHTPUUD

mägivaher (Acer pseudoplatanus)

harilik vaher ja tema vormid (Acer platanoides)

harilik pihlakas ja tema vormid (Sorbus aucuparia)

Kuivematel paealadel -poopuu (Sorbus intermedia),
viirpuud (Crataegus sp.) jt.

harilik sarapuud (Corylus avellana) jt.

Keskkonnakaitse abinõude alus: Säästva arengu seadus § 3

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt. Kinni pidada kehtestatud kaitsevöönditest ja kujadest.

Ehituste alla jääv kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Üle jääva kasvupinnase või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

- Mullatööde käigus tuleb tagada alles jäävate puude ümbruses olemasoleva maapinna kõrgusarvude säilimine, lähiümbruse maapinna täitmisel kasutada pinnase õhutamise võtteid (dreenimine).
- Hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja selle lokaalsele tootmisele. Hoonete kütmisel kasutada keskkonnasõbralikumaid kütteviise: puuküte, pelletiküte, maaküte, päikeseenergial küte, elektriküte. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Vastavalt direktiivile on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded valitsuse määrusega nr 68 Energiatõhususe miinimumnõuded (Vabariigi valitsus 30.08.2012)

Jäätmed.

Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Soovitatavalt varjata konteinereid variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteinerite koht määratakse hoone ehitusprojektis. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjadega. Bioloogiliselt lagunevad köögijäätmed tuleb kompostida oma krundil asuvas kinnises kompostris või kasutada eraldi biojäätmete konteinerit.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügitännide paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus. Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteineri soovituslik asukoht.

Kungla mets 2 katastriüksuse detailplaneeringuga elluviimisega kaasnev tegevus ei kuulu KeHJS § 6

lõikes 1 sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse hulka ja keskkonnamõju strateegiline hindamise algtamine ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

- detailplaneeringuga kavandatav ehitustegevus pinnasele ja põhjaveele reostusohu ei kujuta, kuna kõik majandus-reoveed juhitakse isevoolliselt reoveekanalisatsiooni.
- detailplaneeringu realiseerimine ei avalda negatiivset mõju kaitsealustele looduse üksikobjektidele, kaitsealadele ja Natura 2000 võrgustiku aladele;
- kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, müra taseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;
- kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Mõningaid paratamatuid ajutisi ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu jne) on kindlasti oodata elamu, tee ja tehnovõrkude ehitamise ajal. Kõik ehitustööd peavad toimuma aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse, tuletõrje- ja tervisekaitse nõuetest. Negatiivsete keskkonnamõjude vältimisel on oluline, et ehitusstaadiumis ning hoone ja rajatiste ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitse nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, samuti järgitakse rangelt detailplaneeringus kindlaks määratud tingimusi.

8. AUTOLIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON, ÕHUSAASTE.

Välisruum

Keskkonnaministri 16.12.2016.a. määrusele nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja müra taseme mõõtmise ja hindamise meetodid“ Lisas 1 on toodud müra normtasemed, kus uutel planeeritavatel aladel (II kategooria maa-ala) on liikluse müra sihtväärtuse päeval 55 dBA ning öösel 50 dBA.

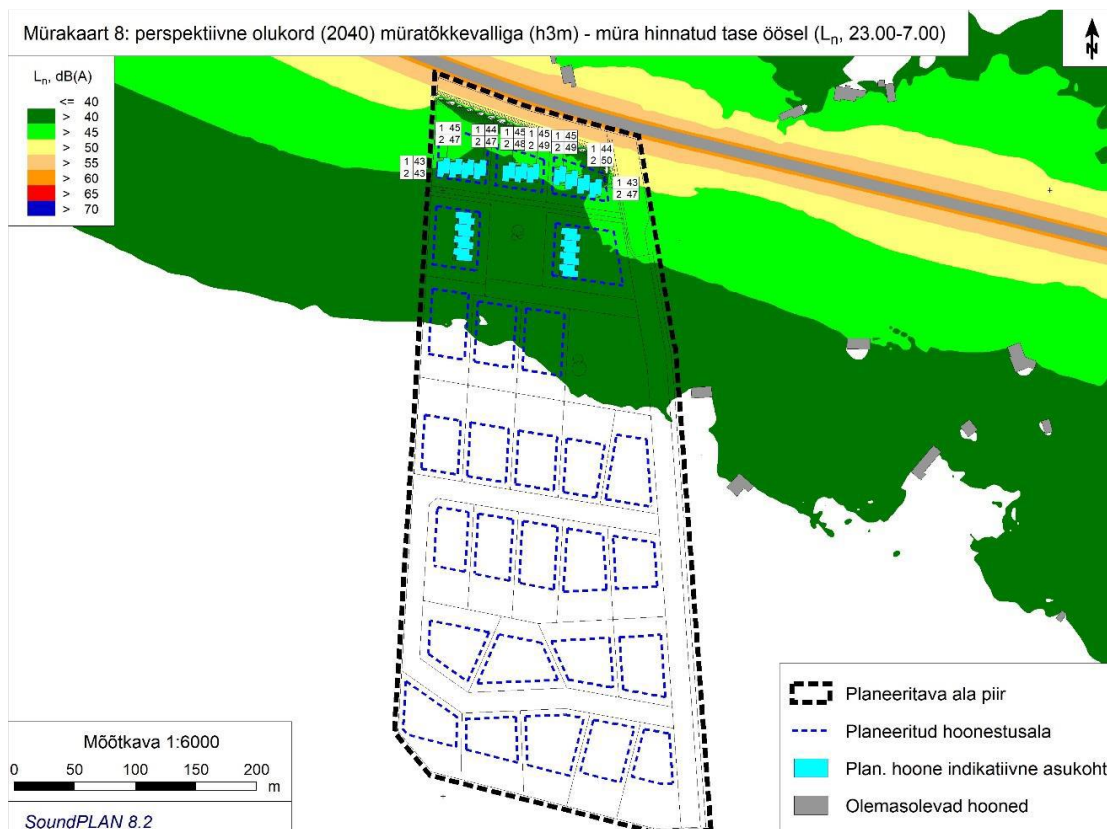
Hendrikson & Ko poolt on koostatud „Kungla mets 2 kinnistu ja lähiala mürahinnang“, töö nr 22004309 14.04.2022. Mürahinnangut täiendati 06.06.2023. aastal vastavalt riigitee ehitusprojektile (Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja Pargimetsa tee ristumiskoha ehitusprojekt, EXTech Design OÜ, Töö nr: 22017, 24.04.2023), kus nähti ette lubatud sõidukiiruse 90 km/h vähendamist 70 km/h.

II kategooria alade liikluse müra öine sihtväärtus 50 dB on normis 3 m kõrguse pinnasevalli rajamisel nii ehitusjärgses, kui ka perspektiivses olukorra puhul (2040) ilma kiirusepiirangu vähendamata 70 km/h ja seada ka kahekorruseliste hoonete puhul (Joonis 1.).

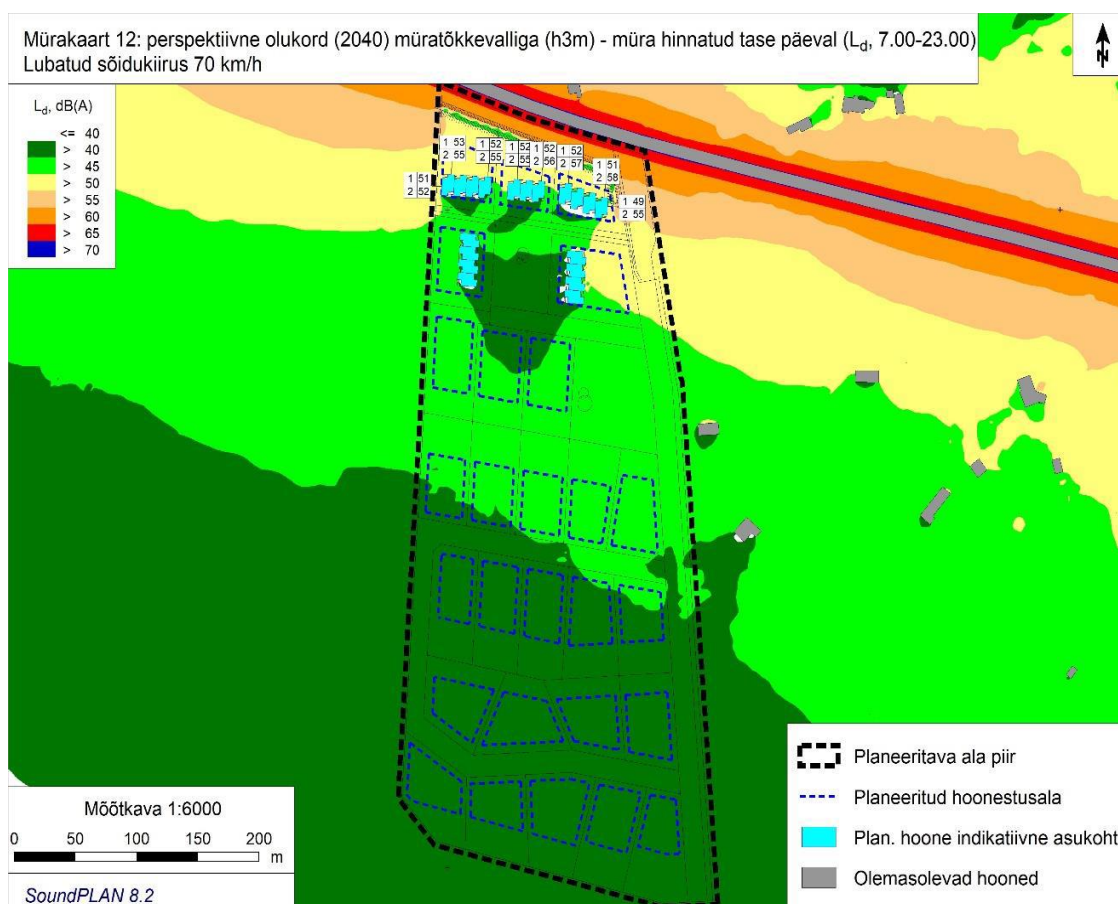
Täiendavalt koostatud mürakaartide põhjal võib öelda järgmist:

- Kiirusepiirangu 70 km/h korral ning 3 m kõrguse pinnasevalli rajamisel vastab ehitusjärgne müraolukord II kategooria alade liikluse müra sihtväärtuse nõuetele (55 dB päeval/50 dB öösel) **nii päeval kui ka öösel;**
- Perspektiivses olukorras 3 m kõrguse pinnasevalli rajamisel on II kategooria alade liikluse müra sihtväärtuse nõue (55 dB päeval/50 dB öösel) tagatud **ühekorruseliste hoonete puhul nii päeval kui ka öösel.**

Tänapäevaks on riigitee nr 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 27,25-27,68 ristumiskoht rajatud vastavalt projektile „Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja Pargimetsa tee ristumiskoha ehitusprojekt“ ning vastu võetud Transpordiameti poolt 15.12.2023, seega antud alal kehtib kiirusepiirang 70 km/h.



Joonis 1. Müra hinnatud tase öösel (L_d) perspektiivses olukorras (2040. a liiklusprognosis) 3 m kõrguse müratõkkevalli rajamise korral liikluskirgust vähendamata.



Joonis 2. Müra hinnatud tase päeval (L_d) perspektiivses olukorras (2040. a liiklusprognosis) (kiiruspiirang 70 km/h) 3 m kõrguse müratõkkevalli rajamise korral.

Siseruum

Lisaks välisõhu normide järgimisele tuleb tagada head tingimused kavandatavate hoonete siseruumides. Mõra suhtes tundliku funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tuleb järgida asjakohast heliisolatsiooninõudeid käsitlevat standardit (hetkeseisuga on selleks standard *EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest*), mille kohaselt:

- Kavandades eluruume (elu- ja magamisruumid) L_d 56-60 dB müratsooni on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) minimaalselt 35 dB. Kaasaegsete headele tingimistele vastavate eluhoonete rajamisel (samuti arvestades võimalikku pisut suuremat mürataset tiptunnil, perspektiivses olukorras ja/või ebaregulaarse liiklusega (sh lühiajaliselt suurema liikluskooormusega) perioodil) on soovituslik ette näha mõnevõrra rangemad nõuded ehk välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) minimaalselt 40 dB;
- Teeäärsete hoone hoovipoolsetele külgedel (mis on liiklusrast mõnevõrra vähem mõjutatud) ning teest kaugemalt asuvatel hoonestusaladel on soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) väärtusest minimaalsest vahemikust 35-40 dB
- Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Asjakohaste heliisolatsiooninõuete järgimisel on tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas liiga rangeid piiranguid seada.

Autoliiklusest põhjustatud vibratsioon

Autoliiklusega kaasnevad lisaks helilistele võngetele ka madalasageduslikud võnked, mida nimetatakse vibratsiooniks (10-200 Hz). Vibratsioon levib nii õhus kui maapinnas ning viimase korral sõltub pinnase materjalist.

Hoonete vundamentide projekteerimisel näha ette lahendused autoliiklusest tingitud vibratsiooni leviku tõkestamiseks hoone kandekonstruktsioonidesse. Vibratsiooni isoleeriv kiht on võimalik tekitada korraliku täitematerjalist aluspadja rajamisega või vibratsiooni isoleeriva materjali kihi paigaldamisega hoone vundamendi alla ja külgedele või vundamendi peale, eraldades järgneva konstruktsioonid isoleeriva kihiga vundamendist. Hoone vundamentide ja kandekonstruktsioonide täpsemad lahendused antakse hoone projektis. Et vähendada vibratsiooni levikut hoones, tuleks hoone projekteerimisel kasutada soovitatavalt massiivseid konstruktsioone.

Autoliiklusest põhjustatud õhusaaste

Liiklusest tekkinud õhusaastekoormus sõltub sõidukite hulgast, nende tehnilisest seisukorrast, kasutatavast kütusest, keskmisest kiirusest ning liikluse sujuvusest. Planeeringuala õhusaaste leviku piiramiseks rajatakse 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ning planeeritud elamumaa kruntide hoonestusalade vahelisel alal haljastatud müratükke vall.

Riigiteede omanik (Transpordiamet) on teavitanud võimalikest maanteeliiklusest põhjustatud häiringutest (müra, vibratsiooni, õhusaaste) ning tee omanik ei võta endale kohustusi maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seonduvad (müra- ja vibratsiooni- ...- rajamise) kulud kannab arendaja.

9. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi,

puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Radoonist tulenev terviserisk

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunult sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähi riski tase.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega alal. Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2023 alapeatükile 4.1 *Radoon ja selle allikad* järgi teha elamutele pinnase mõõtmised.

10. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

11. PLANEERINGUGA ELLUVIIMINE

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 kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (realiseerimise etapid):

1. Kungla mets 2 katastriüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele.
2. Planeeringuala taristu (sh veevarustus, kanalisatsioon, siderajatised, teed ja tänavad, tänavavalgustus) projekteerimine koos tehniliste tingimuste taotlemisega.
3. Detailplaneeringu taristu ehitatakse välja kolmes etapis:
 - a. 1 etapis ehitatakse välja taristu kruntide pos. 15-24 jaoks
 - b. 2 etapis ehitatakse välja taristu kruntide pos. 25-33 jaoks
 - c. 3 etapis ehitatakse välja taristu kruntide pos. 6-14 jaoks
4. Mistahes Kungla mets 2 katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on riigitee ja Pargimetsa ristmiku rekonstrueerimine.

Ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringuala vastava etapi ulatuses oleks välja ehitatud planeeritavad (ühiskanalisatsiooni- ja veevõrk, elektrivarustus jne) tehnovõrgud ning teed.

Avalikult kasutatavate teede üleandmine koos teiste taristuobjektide üleandmisega omavalitsusele toimub vastavalt sõlmitud kokkulepetele.

Detailplaneeringu elluviimiseks sõlmitakse enne planeeringu kehtestamist KOVi ja huvitatud isiku vaheline leping, millega määratletakse täpsemalt taristu ehitamise tingimused, tähtajad ja seatavad tagatised, samuti

Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:

- ❖ Arendusega seotud teed ning Pargimetsa ristmik tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada planeeringualale mistahes hoonete väljaehitamisel.

- ❖ Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigiteede laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta-ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus, kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti (PlanS § 131 lg 1).
- ❖ Arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg2 p2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet.

12. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

13. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Mõju maakasutusele ja maavaradele

Ehitustegevuse käigus kasutatakse tavapäraseid ehitusmaterjale mahus, mis ei ole elamuhoonete üldisi mahtusid arvestades märkimisväärsed. Materjalide vajadus täpsustub ehitusprojekti. Kavandatav ehitustegevus toimub maaüksuse piires ning täiendav maavajadus puudub.

Jäätme- ja energiamahukus

Ehitustegevusega kaasneb ehitusjätmete teke. Antud planeeringu puhul ei ole oodata jäätmeteket mahus, mis võiks ületada piirkonna keskkonnataluvust. Ehitusjätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjätmete liigiti kogumiseks tekkekohas, korraldama oma jätmete taaskasutamise või andma jäätmed käitlemiseks üle jäätmeluba omavale isikule ning rakendama kõiki võimalusi ehitusjätmete taaskasutamiseks. Jätmete kogumise, veo, hoidmise, taaskasutamise ja kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed on sätestatud valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Samuti kaasneb jätmetekte hoonete kasutusperioodil. Jätmed tuleb üle anda jäätmekäitlejale vastava lepingu alusel. Juhul, kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Energiakasutus on peamiselt seotud kaevemehhanismide, veokite ja teiste mehhanismide poolt kütuse (põhiliselt vedelkütuse) kasutamisega ehitusperioodil. Mõningal määral kasutatakse ehitusprotsessis elektrienergiat. Hoonete kasutamisel vajatakse eelkõige elektrit. Rajatavate hoonete energiamahukus on väike ning peamiselt vajatakse eelkõige elektrit. Eeldatavalt lahendatakse hoonete kütmine lokaalselt, mis omakorda eeldab kütuse/energia kasutamist.

Vee, pinnase ja õhusaastatus

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei

ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub ala kaitsmata põhjaveega alal. Kavandatav tegevus võib läbi hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise mõjutada piirkonna hüdrogeoloogilisi tingimusi, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga kui kommunikatsioonide rajamisel järgitakse õigusaktides toodud nõudeid.

Sadevee immutamine või juhtimine lahendatakse planeeringu koostamise käigus. Sademevee juhtimiseks väljapoole planeeringuala on vajalik taotleda veeluba.

Mõningane õhusaastatus võib kaasneda detailplaneeringu elluviimise perioodil ehk ehitusperioodil ning hoonete kütmisel (sõltub valitud kütteallikast), kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

Müra, vibratsioon

Ehitustegevuse perioodil võib esineda kõrgendatud ehitusmüra ja vibratsiooni tasemeid. Tegemist on mööduvate mõjudega. Kavandatava tegevusega kaasnevana on oodata mõningast liiklusemüra tõusu. Ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid“ II kategooria aladel.

Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määramises nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid

Valgus, kiirgus ja lõhn

Hoonete rajamisega kaasneb kõrghaljastuse likvideerimine. Looduslikke valgustingimusi muudetakse, kuid see on pinnasele ja kõrghaljastusele pigem positiivne mõju. Ajalooliselt paiknes detailplaneeringu alal Keila-Joa puukool ja vaid istikutele sobiva kitsa istutusvahe tulemusena on säilinud puud halvas seisukorras - valgustingimuste tõttu osaliselt või täielikult kuivanud. Puudegruppide vahelised alad on looduslikult võsastunud.

Kiirguse ja lõhna reostust ei ole ette näha

Avariolukordade esinemise võimalikkus ja koosmõju

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Seega ei eeldata kavandavast tegevusest tulenevate olulise keskkonnamõjuga avariolukordade võimalikkust. Varem lähi piirkonnas rajatud hoonetega koos ei ole oodata kavandatava tegevusega seonduvat mõjude kumuleerumist ega koosmõjude esinemist.

Oht inimese tervisele või keskkonnale, kavandatava tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette näha ei ole. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks 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, nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale.

Mõju võimalikkus, kestus, sagedus ja pöördumus, sealhulgas kumulatiivne ja piiriülene mõju

Mõju avaldub eelkõige looduskeskkonnale ning on lühiajaline ehitusperioodil, mil kasutatakse ehitusmasinaid hoonete ja rajatiste (sh teed) püstitamiseks. Ehitusmasinate müra võib peletada linde ning hävib hoonete alla jääv taimestik.

Piiriülest mõju detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne. Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ei ohusta keskkonda. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal ning kui hooned on valminud, siis täiendavat negatiivset mõju keskkonnale detailplaneeringu menetlemise faasis ette ei ole näha.

Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000

Detailplaneeringu elluviimisega kaasneva mõju suurus ja ruumiline ulatus piirdub planeeringualaga. Kuna planeeringualal kaitstavad loodusobjektid ning Natura 2000 võrgustiku alad puuduvad, siis puudub neile ka oluline negatiivne mõju.

Mõju suurus ja ruumiline ulatus, sealhulgas geograafiline ala ja eeldatavalt mõjutatav elanikkond

Detailplaneeringuga kavandatu elluviimise mõju suurus ja ruumiline ulatus piirdub planeeringualaga. Arvestades piirkonna arengusuundadega, sh kehtestatud detailplaneeringutega on planeeritav tegevus piirkonda sobituv. Negatiivset mõju elanikkonnale ei ole ette näha.