



LandComposition OÜ  
Reg. kood 12976309  
Tel: (+372) 58 507 811  
E-post: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
[www.landcomposition.ee](http://www.landcomposition.ee)

## **Töö nr DP-23-03**

Harjumaa, Lääne-Harju vald, Kloogaranna küla  
Orava tee 6 ja Orava tee 8 katastriüksuste  
**DETAILPLANEERING**

Tellija: Merili Soosalu  
/digiallkiri/

Koostaja: LandComposition OÜ  
e-mail: [info@landcomposition.ee](mailto:info@landcomposition.ee)  
Tel: (+372) 58 507 811  
Maastikuarhitekt: K. Soonvald  
magistritunnistuse nr MD 000627  
(Eesti Maaülikool)  
/digiallkiri/

**Setomaa 2023-2024**

**SISUKORD**

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	4
2.	PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSD.....	5
3.	PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED .....	5
4.	PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED .....	6
5.	PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED .....	7
5.1	Ruumilise arengu eesmärgid.....	7
5.2	Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks .....	7
6.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE.....	8
7.	OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	10
7.2	Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	10
7.3	Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	10
7.4	Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus .....	10
7.5	Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	10
7.6	Olemasolev haljastus ja keskkond .....	10
7.7	Olemasolev tehnovarustus .....	11
7.8	Kehtivad piirangud .....	11
8.	PLANEERIMISE LAHENDUS.....	12
8.2	Planeeringuala krundijaotus.....	12
8.3	Kruntide ehitusõigused .....	12
8.4	Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	12
8.5	Ehitiste arhitektuurinõuded.....	13
8.6	Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	14
8.7	Haljastus.....	14
8.8	Heakorra põhimõtted .....	15
8.9	Tehnovõrkude lahendus .....	15
8.10	Veevarustus .....	16
8.11	Reoveekanaliseerimine .....	16
8.12	Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine .....	17
8.13	Elektrivarustus.....	17
8.14	Telekommunikatsioonivarustus .....	18
8.15	Tänavavalgustus .....	18
8.16	Soojavarustus .....	18
8.17	Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus .....	18
9.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	19
9.2	Keskkonnakaitse .....	19
9.3	Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	20
9.4	Liikluskorraldusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks .....	21
9.5	Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	21
9.6	Servituutide vajaduse määramine .....	21

---

**DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI**

Orava tee 6 ja Orava tee 8 katastriüksused  
Kloogaranna küla, Lääne-Harju vald, Harjumaa  
Tellija: Merili Soosalu

**LandComposition OÜ**

Töö nr DP-23-03  
November 2024

---

9.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	22
10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	23
JOONISED .....	24
1. Situatsiooniskeem M 1:10 000 .....	24
2. Kontaktvööndi joonis M 1:10 000.....	24
3. Tugiplaan M 1:500 .....	24
4. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega M 1:500 .....	24

## 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on kaaluda võimalusi planeeringualale kuni kolme üksikelamu maa krundi moodustamiseks ja kruntidele ehitusõiguse andmist üksikelamutele ja abihoonetele. Lisaks lahendatakse juurdepääsutee, liikluskorraldus, tehovarustus ning heakord ja haljastus.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005);
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>“;
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 „Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid“;
- EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- EVS 939-2-2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded“;
- EVS 939-2-2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse“;
- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“;
- Keskkonnaministri 31.07.2019 määrus nr 31 „Kanaliseerimis- ja kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“;
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Juhend „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Detailplaneeringu koostaja on Kati Soonvald (LandComposition OÜ), magistratunnistuse nr MD 000627 ja väljaandja Eesti Maaülikool.

## **2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOS**

Planeeringuala asub Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas tiheasustusalal. Kõik vajalikud teenused ja asutused on Paldiski ja Keila linnas olemas ning mõned vajalikud teenused ja asutused on olemas ka Laulasmaa külas Paldiski linn asub planeeringualast ca 14 km kaugusel, Tallinna linn ca 40 km ja Keila linn ca 12 km kaugusel. Laulasmaa küla asub planeeringualast ca 3,5 km kaugusel. Siin asuvad LaSpa Laulasmaa, Laulasmaa Kool, Laulasmaa Selver ABC, kohvik Ott ja Matilda jt.

## **3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED**

Planeeringualal kehtib Kõltsu ja Oja maaüksuse detailplaneering (kehtestatud 30.01.2001 Keila Vallavolikogu otsusega nr 231/0102), mille alusel on Orava tee (katastriüksuse tunnus 29501:007:0472, eraomand) eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt (kehtestatud planeeringus POS 54). Sellelt Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt nr 11390 alguse saava Orava tee kaudu on juurdepääs planeeringualale olemas.

Ümbritsevas elamurajoonis on tupikteid ja ringteid ning mõned teed viivad ka Klooga randa. Lähim ühistranspordi peatus "Kloogaranna noortelaager" on Joa tee läheduses. Planeeringuala vahetus läheduses olemasolevas väljakujunenud elamurajoonides ühistranspordipeatused puuduvad.

Kontaktvööndis paiknevad hooned paralleelselt, risti või nurga all olemasoleva teega. Hooned paiknevad erineval kaugusel olemasolevatest teedest. Ühtset kindlat ehitusjoont ei ole järgitud. Kruntidel paikneb viilkatusega põhihoone ja enamasti vähemalt üks abihoone. On nii ühe- kui ka kahekorruselised viilkatusega hooned. Paljudel põhihoonetel on ka katusealune kasutusse võetud. Viimistlusmaterjalidest on levinud viimistlemata ümar palk, vertikaalne või horisontaalne puitlaudis ja krohv, katusekattena eterniit, plekk, bituumenplaat. Katusekalded on varieeruvad. Piiretena on levinud puuderead või hekk, võrk- või puitlippaed. Kruntide suurused jäävad 4000 m<sup>2</sup>-10000 m<sup>2</sup>vahele.

Planeeringulahendusega nähakse ette moodustada kolm üksikelamumaa krunt, mis moodustatakse Orava tee 6 ja Orava tee 8 maaüksustest. Planeeringulahenduses on näidatud planeeritud hoonete võimalikud asukohad aga kohustuslikku ehitusjoont pole määratud kuna Kloogaranna külas see puudub. Planeeritud kruntidele on ette nähtud põhihoone ja 2 abihoonet. Valdavalt on nii ka planeeringuala vahetus läheduses olevatel elamumaadel.

#### **4. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVATE MÕJUDE HINDAMISE, SEALHULGAS KESKKONNAMÕJU STRATEEGILISE HINDAMISE TULEMUSTE ARVESSE VÕTMISE KIRJELDUS NING VAJADUSEL SEIREMEETMED**

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

##### **Majanduslikud mõjud**

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju kinnistu heakorrastamise näol. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad Kloogaranna küla elamupiirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

##### **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitse alused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et elamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Hoonete rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõlas Kloogaranna külas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

##### **Sotsiaalsed mõjud**

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

##### **Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise

jäätmekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb vähene liiklusköormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

## **5. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED**

### **5.1 Ruumilise arengu eesmärgid**

Peamise ruumilise arengu suuna seab planeeringualal Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005).

Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005) alusel paikneb planeeringuala detailplaneeringukohustusega alal ja elamuehituse juhtotstarbega alal.

Vastavalt üldplaneeringu seletuskirjale (lk 56):

1. Uue hoonestuse rajamine tiheasustusalal: tiheasustusaladel on projekteerimise ja uute kinnistute moodustamise ning olemasolevate kinnistute piiride muutmise aluseks kehtestatud üld- ja/või detailplaneering.
2. Uute ehitusõigusega kruntide minimaalseks suuruseks on 3000 m<sup>2</sup> (alus: valla
3. ehitusmäärus);
4. Uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega.

Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005) eesmärgiks on kogu valla territooriumi ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine. Antud detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärgiks on tagada Keila valla üldplaneeringu põhimõtete ja suundumuste elluviimine, määrates krundid, nende ehitusõiguse, ehituslikud ja arhitektuurinõuded ning luues aluse projekteerimistingimustele.

Käesoleva detailplaneeringu eesmärk on Orava tee 6 ja Orava tee 8 maaüksustest moodustada kolm üksikelamumaa krunti ja määrata neile ehitusõigused ning lahendada tehnovõrkude, juurdepääsu, heakorra ja haljastuse paiknemine.

Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu üldplaneeringu muutmist.

### **5.2. Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks**

Detailplaneeringuga nähakse ette jagada Orava tee 6 ja Orava tee 8 maaüksused 3 väikeelamumaakrundiks ja 1 transpordimaa krundiks. Planeeringulahenduses on näidatud planeeritud hoonete võimalikud asukohad aga kohustuslikku ehitusjoont pole määratud, kuna Kloogaranna külas see puudub. Samuti võimaldab hoonete ehitamine teest kaugemale kasutada maksimaalselt päikeselist ala maja ees. Planeeritud üksikelamumaa krundile on

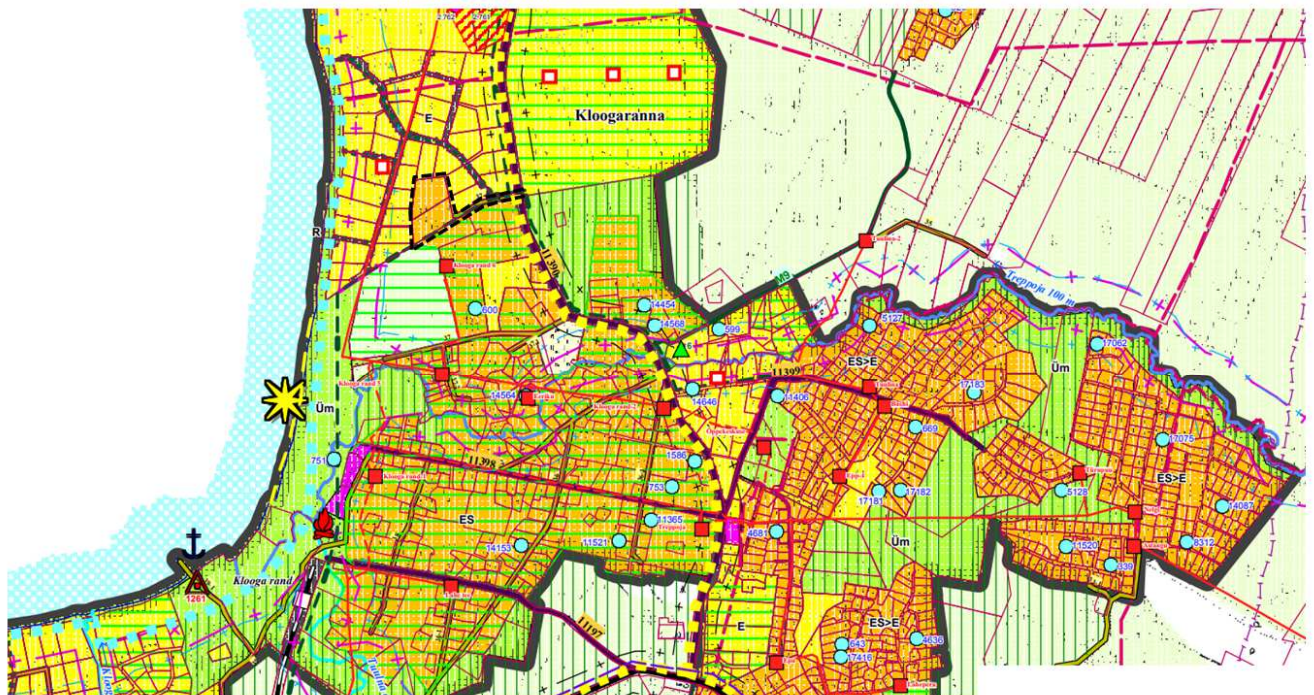


ette nähtud põhihoone ja 2 abihoonet. Valdavalt on nii ka planeeringuala vahetus läheduses olevatel elamumaadel. Planeeringualal on veevarustus ja kanalisatsioon lahendatud ühisveevärgi ja ühiskanalisatsiooni baasil.

## 6. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kõnealune detailplaneering ei muuda oluliselt kehtivat Keila valla üldplaneeringut (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.05.a. otsusega nr 259/1005) kuna üldplaneeringu järgi on Orava tee 6 ja Orava tee 8 maaüksuste ala suvilakruntide maa, mis on mõeldud kasutamiseks perioodiliseks elamiseks. Lisaks on planeeringualast põhjapoole jääv ala väikeelamumaa krundid.

Väljavõte Keila valla kehtiva üldplaneeringu kaardist:



----- planeeritava ala piir



## DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Orava tee 6 ja Orava tee 8 katastriüksused  
Kloogaranna küla, Lääne-Harju vald, Harjumaa  
Tellija: Merili Soosalu

LandComposition OÜ

Töö nr DP-23-03

November 2024

### LEPPEMÄRGID:

	TIHEASUSTUSALA
	TEATUD SIHTOTSTARBEGA MAA (olev ja võimalik laiendus)/ sh SÄILITATAVA KÕRGHALJASTUSEGA (osatähtsus >7 5%, sh. Kersalu k. >50%)
	VÄIKEELAMUMAA
	AIANDUS- JA SUVILAKRUNTIDE MAA (perioodiliseks või alaliseks elamiseks)
	SUVILAKRUNTIDE MAA (valdavalt perioodiliseks elamiseks kasutatav)
	KORRUSELAMUMAA / sh. kaugküttepiirkond
	ÄRIMAA
	TOOTMISMAA
	MÄETÖÖSTUSMAA
	ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA
	ÜLDKASUTATAV MAA
	TRANSPORDIMAA
	JÄÄTMEHOIDLA MAA
	RIIGIKAITSEMAA (Piirivalve Ameti valdus)
	RIIGIKAITSEMAA (olev / perspektiivne) (Kaitseministeeriumi valdus)
	SÄILUB SENINE SIHTOTSTARVE (maatulundusmaa)

## **7. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS**

### **7.2. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus**

Planeeritav ala asub Harjumaal Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Orava tee 6 ja Orava tee 8 maaüksustel. Planeeritava maa-ala suurus on ca 2,2 ha.

### **7.3. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus**

Planeeringuala hõlmab Orava tee 6 (katastriüksuse tunnus 29501:007:0610, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 9491 m<sup>2</sup>) ja Orava tee 8 (katastriüksuse tunnus 29501:007:0600, sihtotstarve maatulundusmaa 100%, pindala 9475 m<sup>2</sup>).

Ehitisregistri andmetel on detailplaneeringu alal järgmised hooned või rajatised:

1. Orava tee 6
  - a. suvila, EHRI kood 116005929
  - b. kelder, EHRI kood 116005930
  - c. kaev, EHRI kood 220404326
  - d. piirded, EHRI kood 220404327
  - e. kogumiskaev, EHRI kood 220404328
  - f. külmaveetorustik, EHRI kood 220784261
  - g. kuivkäimla, EHRI kood 121310944
2. Orava tee 8
  - a. külmaveetorustik, EHRI kood 220784261

### **7.4. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus**

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastriüksustega: Kotka tee 7 (29501:007:0424, elamumaa 100%), Kotka tee 5 (29501:007:0422, elamumaa 100%), Kotka tee 3 (29501:007:0419, elamumaa 100%), Orava tee 4 (29501:007:0469, elamumaa 100%), Kotka tee (29501:007:1697, transpordimaa 100%), Kotka tee 2 (29501:007:0471, elamumaa 100%), Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee nr 11390 (29501:007:0416, transpordimaa 100%), Orava tee 3 (29501:007:1457, üldkasutatav maa 100%), Orava tee 5 (29501:007:1511, elamumaa 100%), Liiva tee 12 (29501:007:1512, maatulundusmaa 100%), Karu tee 11 (29501:007:0463, elamumaa 100%), Karu tee 9 (29501:007:0464, elamumaa 100%), Karu tee 7d (29501:007:0468, transpordimaa 100%), Karu tee 7 (29501:007:0465, elamumaa 100%), Karu tee 5 (29501:007:0452, elamumaa 100%), Karu tee 3 (29501:007:0449).

### **7.5. Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee nr 11390 alguse saava Orava tee kaudu. Orava tee on eraomandis olev tee.

### **7.6. Olemasolev haljastus ja keskkond**

Orava tee 6 maaüksusest katab metsaga ala 6496 m<sup>2</sup> ja Orava tee 8 maaüksusest 8603 m<sup>2</sup>, Kõrghaljastus paikneb üle kogu planeeringuala. Olemasolevate hoonete vahetus läheduses on avaram ala.

**7.7. Olemasolev tehnovarustus**

Planeeringualal kulgevad madalpinge maakaablid ja sidekaablid ning lokaalne salvkaev ja kanalisatsioonitorud. Lähim alajaam Klooga rand-6: (Tabasalu) paikneb Liiva tee 10 maaüksusel (katastriüksuse tunnus 29501:007:4241).

**7.8. Kehtivad piirangud**

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid, mis samas piiravad ka ehitustegevust alal:

1. Madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
2. Sidekaabel, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
3. Salvkaev, hooldusala 10 m.

## 8. PLANEERIMISE LAHENDUS

### 8.2. Planeeringuala krundijaotus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Orava tee 6 ja Orava tee 8 maaüksused 3 väikeelamumaakrundiks ja 1 transpordimaa krundiks. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

### 8.3. Kruntide ehitusõigused

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101) ja elamu, kooli vms abihoone (12744).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis ja planeeringu joonisel 3 "Planeeringu eskiisjoonis".

**Tabel 1. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused**

Pos nr		Krundi pindala (m²)	Krundi sihtotstarve	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m²)	Hoonete suurim lubatud kõrgus (m)
Orava tee 6 ja Orava tee 8	POS 1	8446	100% EP	3 (1 üksikelamu +2 abihoonet)	400	11 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 2	4747	100% EP	3 (1 üksikelamu +2 abihoonet)	400	11 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 3	4747	100% EP	3 (1 üksikelamu +2 abihoonet)	400	11 m põhihoone, 5 m abihoone
	POS 4	1026	100% LT	-	-	-

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013" :

EP – üksikelamumaa  
LT – tee ja tänava maa-ala

### 8.4. Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Rajatisi (näiteks puukuur, lehtla, väliköök vms) võib ehitada ka väljaspool hoonestusala aga tuleb tagada naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega samuti tuleohutuskujad.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeringualal tuleohutuse järgi I kasutusviisi alla (määruse Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (määruse Lisa 2). Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonete vaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabusõiguste kaitse. Samuti on võimalik

tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Rajatiste paiknemisel väljaspool hoonestusala tuleb tagada tuleohutuskujad naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega.

### 8.5. Ehitiste arhitektuurinõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et iga üksikelamu peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega. Kuna vahetusläheduses olemasolevas väljakujunenud elamurajoonis puuduvad kohustuslikud ehitusjooned (üksikelamud asuvad erineval kaugusel avalikust teest), siis ei ole ka siin määratud kohustuslikku ehitusjoont.

Planeeritud üksikelamute projekteerimisel järgida ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määruses nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" kehtestatud nõudeid ja juhendada EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 "Päevavalgus hoonetes".

**Tabel 2. Arhitektuurinõuded hoonetele**

Hoone korruselisus	Põhihoonel 2
Katusekalle ja harja suund	0° - 45°, vaba
Hoonete kõrgus	Põhihoonel 11 m, abihoonel 5 m
Põhilised välisviimistluse materjalid	Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.
Hoone tulepüsivusaste	minimaalselt TP3
Piirded	Piirete rajamine ei ole kohustuslik. Piirded tuleb lahendada ehitusprojekti koosseisus koos krundile sissepääsuasukoha valikuga ja arvestada lähipiirkonna väljakujunenud lahendust (peab tekkima ühtne stiil ja kõrgus). Piirete rajamisel tuleb lähtuda: -kruntide teepoolsetele piiridele on lubatud rajada kuni 1,5 m kõrgune läbipaistev puit- või metallaed ja/või hekk. Teepoolsetel piiretel on jalg- ja sõiduvärvade kujunduses lubatud kasutada hoonetega arhitektuuriliselt haakuvaid kiviposte ja kuni 20 cm kõrguseid sokleid; -ülejäanud krundi piiridel kasutada kuni 1,5 m kõrgust läbipaistvat metallpostidega võrkaeda või keevispaneelaeda, mida võib kombineerida hekiga. -piirded peavad krundi hoonestusega moodustama ühtse terviku ning arvestama naaberkinnistutel kasutatud piirete kõrgustega; -keelatud on kasutada kõrgeid kivimüüre, läbipaistmatuid plankpiirdeid ja sepišaedu; -väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole. Väravad ei tohi avaneda avalikult kasutatava tee poole, vajadusel kasutada liugväravat autode sissepääsul.

## 8.6. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee nr 11390 alguse saava Orava tee kaudu. Kuna planeeringualal moodustatakse vaid 3 üksikelumumaa krunti ja iga elamu juurde on kavandatud 3 parkimiskohta, siis lisandub olemasolevale teele sõitma kuni 9 autot, mis ei tõsta oluliselt liikluskoormust.

Liikluse lahendamiseks ja juurdepääsu tagamiseks Orava tee 6 ja Orava tee 8 maaüksustest moodustatud kruntidele on planeeritud täiendavalt eraldi transpordimaa krunt POS 4. Olemasolevast teest lõuna poole on planeeritud 1 m haljasala ja sõidutee laiuks 4 m. Teemaa koridori laius on seega olemasoleva sõidutee ja krundijaotuse tõttu varieeruv. Planeeritud tee jääb erateeks. Teede vajalikud kalded, kraavide ja nõvade vajalikkus lahendatakse edasise projekteerimise käigus teeprojekti koosseisus. Planeeritud kruntide peale- ja mahasõidu asukoht ning täpne lahendus (sh katend) antakse iga krundi hoone ehitusprojekti koosseisus. Parkimine lahendatakse kruntide siseselt.

Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Iga eluaseme kohta on tuleb kavandada minimaalselt 3 parkimiskohta. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

## 8.7. Haljastus

Vastavalt kehtivale Keila valla üldplaneeringu (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005.a. otsusega nr 259/1005) seletuskirja lk 58:

- väikeelamute maana, kuhu perelamute rajamine on võimalik; säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus >75%;
- kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel on säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus >75%;

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval. Säilitada võimalikult palju ilusaid ja väärtuslikke puid (vähemalt 5 - 10 tk nii vanemaid kui nooremaid, kui krundil olev kõrghaljastus seda lubab), et piirkonda tekiks esteetiliselt nauditav uute elamutega parkmets.

Igal krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.



6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) ja Osa 3: "Ehitusaegne puude kaitse" nõuetele.

### **8.8. Heakorra põhimõtted**

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete ja tootmisjäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

### **8.9. Tehnovõrkude lahendus**

Planeeringualale on kavandatud veevõrk, kanalisatsioon, elektrivarustus. Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ja planeeritud torude paiknemine orienteeruv. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada. Tehnovõrkude projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Orava tee (katastriüksuse tunnus 29501:007:0472) tuleb korrastada algsesse olekusse peale uute trasside ehitamist.

Planeeritud tehnovõrkude võimalikud asukohad on ära toodud joonisel nr 3 "Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega".

### 8.10. Veevarustus

Veevarustus on lahendatud AS Lahevesi poolt väljastatud tingimustele (11.07.2024) ja arvestades teostusjoonist "Kloogaranna küla, Orava ja Kotka tee ristmik".

Maakraan on planeeritud torule (diameeter De63) planeeringu suunas. Planeeritud kruntide veega liitumispunktid nähakse ette kõigile planeeritud kruntidele kuni 1m krundi piirist haljasalale. Liitumispunktis kasutada malmkorpusega maakraani (DN25). Maakraanist krundi poole rajada vähemalt 2m kaevikut ja 2m veetoru (tuua üles maapinna suunas ja sulgeda keeviskorgiga).

Veetorustiku hargnemispunktidesse ja ristmikele näha ette maakraanid.

Kõik survetorustikud projekteerida PE plasttorust, mis omavahel ühendatakse muhv- või kontaktkeevistega ja paigaldatakse külmumisohtu vältimiseks minimaalse sügavusega 1,70 m. toru peale. Veetorustike paigaldamisel tuleb torustik markeerida asukoha määramiseks minimaalselt 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 ja maa-alustes ühendustes on keelatud kasutada ühenduste tegemiseks mehaanilisi keermesliitmike.

Arvestuslikult kulub ühel inimesel ööpäevas ca 130 liitrit vett ehk 0,13 m<sup>3</sup> ööpäevas ja 4 liikmelise leibkonna ööpäevane tarbimine on ca 0,52 m<sup>3</sup>. Planeeringualal planeeritud 3 krundi tarbimine ühes ööpäevas kokku on ca 1,56 m<sup>3</sup>.

Krundisistest veetorude paiknemine lahendatakse ehitusprojekti koosseisus kui on teada projekteeritavate hoonete täpsed asukohad.

AS Lahevesi tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

### 8.11. Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimine on lahendatud AS Lahevesi poolt väljastatud tingimustele (11.07.2024) ja arvestades teostusjoonist "Kloogaranna küla, Orava ja Kotka tee kanalisatsiooni survetorustik".

Liitumine/pöörangud teha sujuvalt, 45 kraadise nurga alt, kasutada keevisühendusi. Ühenduskohta näha ette kanalisatsioonile sobiv sulgemise siiber. Planeeritud kruntide kanalisatsiooniga liitumispunktid (maakraan kanalisatsiooni survetorul De63) nähakse ette kõigile planeeritud kruntidele kuni 1m kinnistu piirist avalikule maale, haljasalale. Liitumispunktist, maakraanist, näha ette krundi suunas 2m kanalisatsiooni survetoru. Kinnistutele rajada reoveepumpla, mille pumbad tagaksid torustiku isepuhastuse (arvestada kogu survetorustikku). Reoveepumpas pöörata tähelepanu reovee tagasivooluklappidele. Reoveekanaliseerimise sulgarmatuurina kasutada reoveekanaliseerimisele sobivat sulgarmatuuri. Ärajuhitava reovee kogus planeeringualal 0,9 m<sup>3</sup>/d. Planeeringu

kanalisatsioon nähakse ette lahkvoolsena. Reoveekanalisatsiooni on keelatud juhtida pinnase-, pinna-, või sademeveett.

AS Lahevesi tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

## **8.12. Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkatastriüksuse maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkatastriüksustele.

Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustelt ärajuhitavat sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetest.

## **8.13. Elektrivarustus**

Elektriühendus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 475948.

Detailplaneeringu ala toide nähakse ette olemasoleva alajaama Klooga rand-6:(Tabasalu) baasil. Eelnevalt nimetatud olemasoleva alajaama fiidri F2 liitumiskilbist LK210691 nähakse ette POS 2 krundile 0,4 kV maakaabelliin. POS 2 elektrivarustuseks on planeeritud kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridel 0065 teealasse. POS 1 elektrivarustus nähakse ette olemasolevast liitumiskilbist 132934LK. POS 3 elektrivarustus nähakse ette olemasolevast liitumiskilbist LK210691.

Planeeritud kruntide piiridele planeeritakse mitmekohalised liitumiskilbid. Liitumiskilbist nähakse ette 0,4kV maakaabelliinid planeeritud kruntide hoonete jaoks. Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi ehitab Tarbija oma vajadustele vastava maakaabelliini.

Elektrikaableid ei planeerita piki sõiduteed. Samuti ei planeerita teisi tehnovõrke elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Planeeritavate elektrikaablite ja liitumiskilpide täpsed asukohad selguvad edasise projekteerimise käigus.

Elektrifirma tehonorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

Huvitatud isiku poolt rajatakse elektrivarustus (maakaablid, liitumiskilbid) kuni planeeritud kruntide piirini. Iga planeeritud krundi hilisema omaniku rajada jääb krundisisene elektrivarustus koos kõige vajalikuga selle töötamiseks.

#### **8.14. Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeringuga ei nähta ette uut sideühendust. Orava tee 6 ja Orava tee 8 katastriüksustest moodustavate kruntide planeeritavate hoonete telekommunikatsiooniühendusega varustamiseks on võimalik tellides vajaliku mahuga Telia või mõne teise teenuse pakkuja mobiilse interneti ja IPTV lahendusi.

#### **8.15. Tänavavalgustus**

Tänavavalgustust ei planeerita, et vältida valgusreostuse teket ning kuna tegemist on ka väikese alaga ja iga maja lisab nagunii valgustuse vastavalt oma vajadustele.

#### **8.16. Soojavarustus**

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

Võimalik maaküttesüsteem lahendatakse iga krundi piires vastavalt kehtivatele normatiividele ja praktikatele. Horisontaalne maaküte vajab teatud ruutmeetreid maapinda. Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Võib kombineerida horisontaalset ja vertikaalset maakütet kui see tagab kõrghaljastuse istutamise võimalikkuse ja seda võimaldab rajada ka põhjaveekiht antud piirkonnas. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 1 m kaugusel naaberkatastriüksuse piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normtasemeid.

#### **8.17. Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus**

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutuse seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja siseministri 12.12.2022 määrusest nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule". Ehitusprojektide koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 07.07.2017 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Orava tee ja Kotka tee ristumiskohas paikneb olemasolev tuletõrjervee hüdrant. Samuti paikneb Kotka teel hüdrant (maa-ameti kaardiserveri alusel XY: 6579766.28, 514472.33, nr 1, DN110, tüüp: Tallinn). Lähim hüdrant jääb planeeringualast lähemale kui 200 meetrit.

Kruntidele tuleb tagada juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Krundile pääseb mööda planeeringuala sisest planeeritud teed ja Orava teelt. Samuti on kustutustöid võimalik teostada vajaduse korral naaberkruntidelt. Juurdepääsuteel paiknev värav krundile peab olema vähemalt 3,5m laiune. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika ümberpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Päästeteenistuse sõiduki ümberpööramise võimalus on piisava varuga (raadius 9,5 m) tagatud teemaa lõpus. Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded" § 50 peab päästetehnikaga pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Sellest tulenevalt tuleb tagada ümber eluhoone päästetehnika sõitmise võimalus.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

## **9. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

### **9.2. Keskkonnakaitse**

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmetekke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna tegemist on elamumaaga ja Orava ei ole massilist autode liikumist, siis sellest tulenevalt ei ole inimestele planeeringuala ümbritsevatelt Orava tulenev võimalik müra kahjulik. Soovituslik on rajada mitmetasandiline haljastuse puhverala kõrg- ja madalhaljastuse näol, et vähendada võimalikku müra, õhusaastet ja vibratsiooni. Kasutada tuleb nii leht- kui ka okaspuid ja –põõsaid, kuna lehtpuud ja –põõsad hoiavad vegetatsiooniperioodil tolmu ja müra kinni ning talvisel ja lehevabal perioodil on

asendamatuks haljastuseks aga okaspuude tihedad võrad.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Jäätmeluba on vaja taotleda tegevustele, mis on ära toodud jäätmeseaduse § 73 lg 2.

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

Hoonete võimalikud asukohad võimaldavad tagada piisava päikesevalguse nii planeeritud kui naaberkruntide elamutes.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise (ei ole vajalik maakütte puhul) vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariolukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalasid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Sademevesi peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused".

### **9.3. Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed**

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandatavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakaitseaduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Paldiski linna kaevetööde eeskirja nõuetest;
6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale;
7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
9. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.



#### **9.4. Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks**

Kuna liikluskoormus on planeeritavate kruntide vahetusläheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse.

Eluhoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu-ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid. Lisaks tuleb hooned projekteerida vastavalt standardile EVS 842:2003 "Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

#### **9.5. Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid, mis samas piiravad ka ehitustegevust alal:

1. Madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
2. Sidekaabel, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool liini telge;
3. Salvkaev, hooldusala 10 m.

#### **9.6. Servituutide vajaduse määramine**

Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnovõrkude täpne asukoht.

Detailplaneeringus on tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse ala märgitud põhimõttelisena.

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. AS Lahevesi tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana tehnovõrgu kaitsevööndi ulatuses.

### **9.7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused**

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine" toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- kergliikluse eristamine sõidukite liikumisest;
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid)

## 10. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Krundisistest teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Transpordimaa krunt POS 4 jääb peale väljaehitamist ja kasutusloa saamist erateeks.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid koostöölastada võrguvaldajatega.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

1. Huvitatud isik kohustub
  - omal kulul välja ehitama detailplaneeringuga kavandatud rajatised:
    - veevarustus (torustik, liitumispunktid) kuni planeeritud kruntide piirini;
    - elektrivarustus (maakaablid, liitumiskilbid) kuni planeeritud kruntide piirideni;
  - teostama omal kulul detailplaneeringukohased maakorralduslikud toimingud;
2. Servituutide seadmine;

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine maaüksusel:

1. krundi hoonestuse ehitusprojekti(de) koostamine ja koostöölastamine;
2. hoone(te) püstitamiseks ehitusloa(lubade) taotlemine Lääne-Harju Vallavalitsuselt;
3. hoone(te) püstitamine;
4. hoone(te) kasutusloa(lubade) taotlemine Lääne-Harju Vallavalitsuselt;
5. krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

## JOONISED

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Situatsiooniskeem                             | M 1:10 000 |
| 2. Kontaktvööndi joonis                          | M 1:10 000 |
| 3. Tugiplaan                                     | M 1:500    |
| 4. Põhijoonis koos tehnovõrkude ja kitsendustega | M 1:500    |