



LÄÄNE-HARJU VALD,
KLOOGARANNA KÜLA,
JOA TEE 43 KINNISTU
DETAILPLANEERING

OÜ ENTEC EESTI
2018

LÄÄNE-HARJU VALD,
KLOOGARANNA KÜLA,
JOA TEE 43 KINNISTU
DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 29. september 2017. a Keila Vallavolikogu otsusega nr 369/0917
VASTUVÕETUD:
KEHTESTATUD:

TÖÖ NUMBER: 1115/17
TELLIJA: Lääne-Harju Vallavalitsus
PROJEKTIJUHT: Janne Tekku

OÜ Entec Eesti 2018

TEKST JA JOONISED: JANNE TEKKU JA ÜLAR JÕESAAR

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB KOPEERIDA LÄÄNE-AHRJU VALLAVALITSUSE, HUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

SISUKORD	1
EESSÕNA	2
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD	3
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	3
1.2 OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
1.3 KONTAKTVÖÖNDI RUUMILISED, FUNKTSIONAALSED JA VISUAALSED SEOSSED	6
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	9
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	9
2.2 ÜLDPLANEERINGU PÕHILAHENDUSE MUUTMISE ETTEPANEK JA PÕHJENDUS	9
2.3 KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED	11
2.3.1 <i>Hoonete rajamise tingimused ja üldised arhitektuurinõuded</i>	13
2.3.2 <i>Piirete rajamise tingimused</i>	14
2.4 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	14
2.5 HALJASTUSLAHENDUS.....	15
2.6 LIIKLUSKORRALDUS.....	15
2.6.1 <i>Parkimise põhimõtted</i>	16
2.6.2 <i>Liikluse prognoos</i>	17
2.6.3 <i>Ühistransport</i>	18
2.7 TULEOHUTUSNÕUDED	19
3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	21
3.1 VEEVARUSTUS.....	21
3.2 REOVEEKANALISATSIOON	21
3.3 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	22
3.4 SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	23
3.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	23
3.6 SIDEVARUSTUS	24
3.7 VÄLISVALGUSTUS	24
3.8 SOOJAVARUSTUS.....	24
4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	25
4.1 KESKKONNANÕUDED PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	25
4.2 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	26
5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	27

MENETLUSDOKUMENDID

LISAD

LISA 1 TEHNILISED TINGIMUSED

JOONISED

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÖÖNDI PLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:1000
JOONIS 4	PÕHIJONIS	M 1:500
JOONIS 5	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:500
JOONIS 6	LIIKLUSKORRALDUS	M 1:500
JOONIS 7	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	

ILLUSTRATSIOON

KOOSKÕLASTUSED

EESSÕNA

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on OÜ Helenium poolne algatamise taotlus, mille sisuks on soov muuta nende kasutuses oleva Joa tee 43 kinnistu (katastritunnusega 29501:007:0665) maa sihtotstarvet, jagades kinnistu neljaks krundiks ning andes kruntidele ehitusõigus.

Planeeringu koostamise eesmärk on maaüksusele elamu-, äri- ja maatulundusmaa kruntide kavandamine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, samuti nende toimimise tagamiseks vajalike teede ning tehnoarajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine. Detailplaneering on osaliselt üldplaneeringut muutev.

Detailplaneering on algatatud Keila Vallavolikogu otsusega nr 369/0917 29. september 2017. aastal (vt *Menetlusdokumendid*).

Eesti omavalitsuste haldusreform käigus toimusid Eestis 2017. aastal kohalike omavalitsuste vabatahtlikud ühinemised ja sundliitmised. Keila, Padise ja Vasalemma valla ning Paldiski linna ühendamisel moodustati 2017. aastal Lääne-Harju vald.

Planeeringu koostamisega tegeles töögrupp koosseisus:

- Janne Tekku –projekti juht, arhitekt-planeerija (OÜ Entec Eesti);
- Kerttu Kõll – maastikuarhitekt (Sfäär Planeeringud OÜ);
- Ülar Jõesaar – vee- ja kanalisatsiooni insener (OÜ Entec Eesti);
- Roland Mäe – teede projekteerija (Selektor Projekt OÜ);
- Heigi Lomp – elektrivarustuse insener (Stik-Elekter AS).

Töösse oli kaasatud vallavalitsuse spetsialist Ado Pallase ja OÜ Helenium esindaja Erkki Ots.

Planeeringu koostamise aluseks võeti algatamise otsus, lähteülesanne ja mõõdistusalus (koostaja Geodeesiakeskus G.E.Point, mõõdistatud 15.03.2016. a, töö nr 16-G099) ning kehtivad seadused ja õigusaktid.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht

Käsitlevat planeeringu ala paikneb Lääne-Harju vallas (endises Keila vallas), Kloogaranna külas, kinnistul Joa tee 43 (katastritunnusega 29501:007:0665). Kinnistu suurus on 17 132 m², sihtstarve maatulundusmaa.

Planeeritav ala piirneb põhjas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teega (vt Foto 1), idas Rütüti tee 1 (katastritunnus 29501:007:0006) kinnistuga ja riigi reservmaa piiriettepanekuga AT021204049, kagus ja lõunas Treppoja tee 4b (katastritunnus 29501:007:0680) kinnistuga, lõunas Lehola (katastritunnus 29501:007:1036) kinnistuga, läänes kohaliku tee Muru teega ja loodes Liiva teega (vt. Joonis 1 – *Asendiskeem*).



Foto 1. Vaade Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteele. Teisel pool maanteed asub planeeritav kinnistu. Fotol paistab kinnistu servas kasvavad puud.



Foto 2. Vaade planeeritavale alale



Foto 3. Vaade Liiva teele. Planeeritav Joa tee 43 kinnistu jääb paremale poole tee äärde



Foto 4. Vaade Muru teele

1.2 Olemasolev olukord

Joa tee 43 maaüksus on hoonestamata. Alal asub endine pioneerilaagri staadion, mis ei ole kasutuses ning mis hakkab võssa kasvama (vt Fotod 5 ja 6). Ala keskosa on valdavalt kõrghaljastusest vaba. Kõrghaljastust asub maaüksuse ääresadel ja lõunaosas. Alal kasvab lehtpuid (kask, lepp, toomingas, jne) kui ka okaspuid (mänd, kuusk).

Maaüksus piirneb lõunas Treppoja ojaga (vt Foto 7). Treppoja oja kalda kallasrada on 4 m, veekaitsevöönd 10 m, ehituskeeluvöönd 50 m ja piiranguvöönd 100 m. Lisaks eelnimetatule lasuvad planeeritaval alal järgmised piirangud ja kitsendused: riigimaantee nr 11390 teekaitsevöönd 30 m; elektri õhuliini alla 1 kV kaitsevöönd; sideehituse maakaabli kaitsevöönd.

Juurdepääs alale on tagatud kõigilt kolmelt teelt: Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt, Liiva teelt ja Muru teelt. Tehnovõrkudest asuvad alal sidekaabel (põhjaosas) ja elektri õhuliin (lõunaosas).



Foto 5. Vaade kinnistu idaosale, kus on kasvama hakanud noored männid



Foto 6. Vaade kinnistul asuvale vanale staadionile, mis hakkab võsastuma



Foto 7. Vaade kinnistu lõunaosas paiknevale Treppoja ojale



Foto 8. Vaade Treppoja oja

1.3 Kontaktvööndi ruumilised, funktsionaalsed ja visuaalsed seosed

Planeeritav kinnistu Joa tee 43 asub Kloogaranna külas Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee, Liiva tee ja Muru tee ning Treppoja oja vahelisel alal.

Planeeritava kinnistu vahetusse lähedusse ehk kontaktvööndisse jäävad elamu-, maatulundus- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega maaüksused (vt Joonis 2 – *Kontaktvööndiplaan*). Piirkonnas paiknev hoonestus (elamumaa kruntidel) enamuse on kasutusel suvilatena. Sotsiaalmaa sihtotstarbega aladel tegutseb Kloogaranna noortelaager.

Lähimad hooned planeeritavast kinnistust asuvad Liiva tee ja Muru tee ääres (vt Fotod 9-11). Lähimad elamud asuvad Liiva tee 4 ja Rüütli tee 1 kinnistutel (vt Fotod 13 ja 14).

Piirkonda jäävatel kruntidel puudub ühtne krundistruktuur. Elamumaa kruntide suurused varieeruvad, jäädes vahemikku ca 1200 m² kuni 2 ha. Teede äärde jääval hoonestusel puudub selge ehitusjoon ning piirkonna hoonestusel puudub ühtne arhitektuurne stiil. Valdavalt on tegu puithoonetega. Esineb nii lame- kui ka viilkatuseid.

Planeeringualast ca 65 m kaugusel Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres asub lähim ühistranspordi peatus „Klooga noortelaager“.

Lähim kool, lasteaed, apteek ja kauplus asuvad Laulasmaal (ca 4 km). Kloogaranna noortelaager asub Liiva tee ääres ca 200 m kaugusel planeeritavast Joa tee 43 kinnistust.

Kontaktvööndis on algatatud üks detailplaneering: *Metsotsa tee 2, Treppoja tee 1A ja lähiala detailplaneering*.

Planeeritaval alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid.



Foto 9. Vaade Muru tee 6 kinnistul paiknevale suvilale



Foto 10. Vaade Muru tee 4 kinnistul paiknevale hoonele



Foto 11. Vaade Kaluri tee 1 kinnistul paiknevale suvilale



Foto 12. Vaade Liiva tee 6 kinnistul paiknevale hoonele



Foto 13. Vaade Liiva tee 4 kinnistul paiknevale elamule



Foto 14. Vaade Riiütli tee 1 kinnistul paiknevale elamule

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

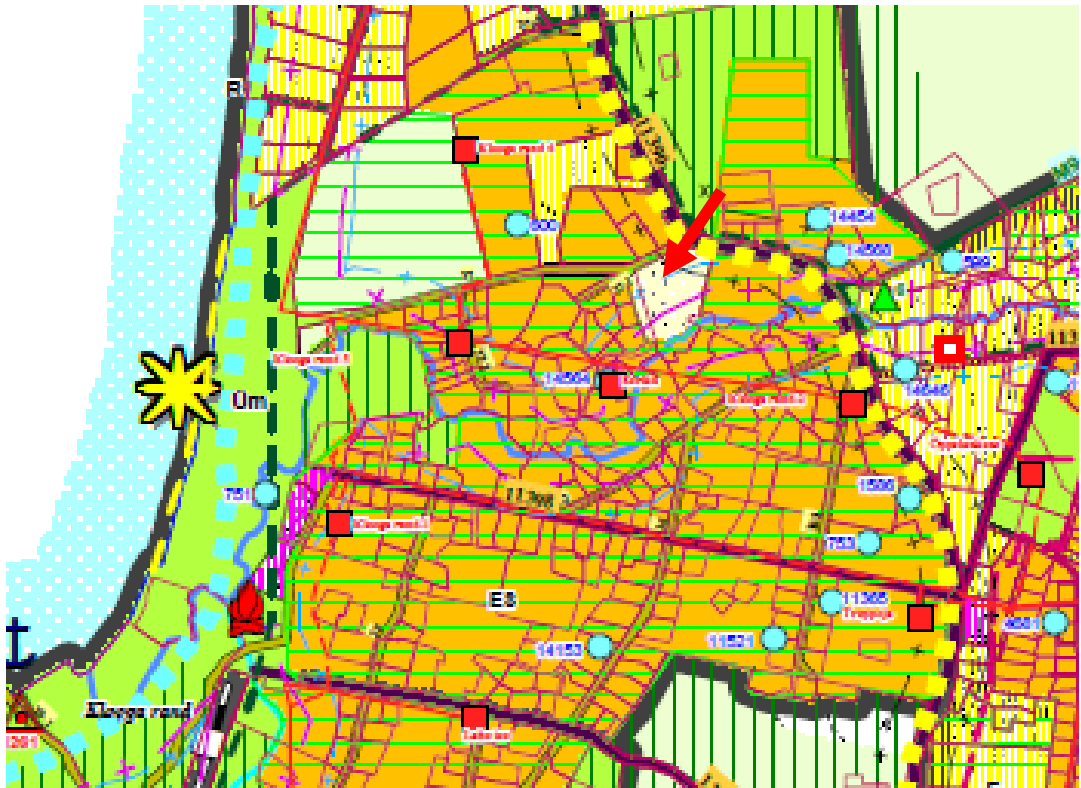
2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on Joa tee 43 maaüksusele 2 elamu-, 1 äri- ja 1 maatulundusmaa krundi kavandamine, ehitusõiguse ja hoonestusala määramine, samuti nende toimimise tagamiseks vajalike teede ning tehnoarajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

Planeeringus määrati moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigused ja lubatud ehitisealused pinnad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarbed, haljastuse ja juurdepääsu tingimused. Samuti tehti planeeringuga ettepanek muuta osaliselt Joa tee 43 kinnistu maa sihtotstarvet. Detailplaneering on üldplaneeringut muutev.

2.2 Üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanek ja põhjendus

Kehtiva Keila Valla üldplaneeringu kohaselt on Joa tee 43 kinnistul määramata maa juhtotstarve. Üldplaneeringu põhijoonisel *Tiheasutuse tsoneerimine* on Joa tee 43 kinnistu osas jäetud määratlemata kasutamise sihtotstarve ja on märgitud, et säilib senine sihtotstarve ehk maatulundusmaa (vt *Pilt 1* ja *Pilt 2*). Praegusel ajal puudub vajadus kinnistut kasutada maatulundusmaana või laagri staadionina. Üldplaneeringus ei ole määratud kinnistule otsest maakasutust ja tulenevalt käesolev planeeringu eesmärgist on muudatus käsitletav üldplaneeringu muudatusena.



Pilt 1. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu põhijoonisest kaardist tiheasustusalade tsoneerimine (koostaja OÜ Maaplaneeringud, kehtestatud 13.10.2005. a). Ala asukoht tähistatud punase noolega.



Pilt 2. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu põhijoonise leppemärkidest

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Keila valla üldplaneeringu osaliseks muutmiseks Joa tee 43 kinnistu põhja- ja keskosas. Täpsemalt teeb detailplaneering ettepaneku muuta Joa tee 43 kinnistu maakasutuse juhtfunktsioonideks ärimaaks (krunt 1 osas) ja elamumaaks (krunt 2 ja 3 osas). Osaliselt säilib kogu alast maatulundusmaa sihtotstarve (krunt 4 osas, mille osakaal kogu planeeritavast kinnisust on 27%).

Planeeringu eesmärk on võtta kinnistu kasutusse leides alale toimiva funktsiooni ja heakorrastada võsastunud ala. Planeeringulahenduse elluviimine loob sportimisvõimalusi kohalikele elanikele ja annab võimaluse uute elanike tekkeks. Antud krundi korrastamine tõstab ümbritseva ala väärtust ning turvatunnet.

Planeeritav lahendus sobitub antud piirkonda, ärimaa funktsioon jääb maantee äärsele alale ning planeeritavad elamumaa krundid rohkem ala sisemusse sobitades paremini olemasolevate elamumaa kruntidega. Olemasolevat teedevõrgustiku ei muudeta, välja arvatud jalgrataste vajaduse planeerimisega Liiva tee äärde.

Detailplaneering on koostatud vastavuses üldplaneeringuga osas, mis näeb ette uue hoonestuse rajamise tingimusi tiheasustusalale, nendeks on:

- Tiheasustusalale on uute kinnistute moodustamise ning olemasolevate kinnistute piiride muutmise aluseks koostatud detailplaneering;
- uute ehitusõigusega kruntide minimaalseks suuruseks on 3000 m²;
- uue hoonestuse planeerimisel on lähtutud väljakujunenud pinnaveerežiimist.

Üldplaneeringu muudatusettepanek kajastub *Joonis 7 - Üldplaneeringu muutmise ettepanek*.

2.3 Krundijaotus ja kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud *Joonis 4 – Põhijoonis*. Kruntidele on määratud ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad.

Planeeringuga moodustatakse planeeringualale 4 krunti. Osaliselt on planeeringualasse kaasatud Liiva tee ja Muru tee alune maa, et planeerida antud teedelt juurdepääsud ning koostada liikluslahendus.

Krunt 1 – planeeritud suurus 6444 m². Krundile on antud ehitusõigus äri- ja spordihoonete ehitamiseks.

Krunt 1 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *spordihoone- ja kompleksi maa 100% (katastri järgi ärimaa, tähis AS)*

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **2**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **900 m²**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **9 m**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k**

Krundil 1 asuvad olemasolevad seaduse järgsed kitsendused:

- Teekaitsevöönd 30 m;
- Treppoja oja kalda piiranguvöönd 100 m;
- Treppoja oja kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
- Treppoja oja kalda veekaitsevöönd 10 m;
- Treppoja oja kalda kallasarada, 4 m lai;
- Sidekaabli kaitsevööndi ala suurus ca 170 m².

Krundile 1 seatud kitsendused:

- Puurkaevu sanitaarkaitseala (ala suurus ca 314 m²).
- Tehnovõrkude servituudi vajadusega ala suurus ca 496 m².

Juurdepääs krundile on antud Liiva teelt.

Krunt 2 – planeeritud suurus 3001 m². Krundile on antud ehitusõigus nii ühepereelamu kui ka paarismaja ehitamiseks.

Krunt 2 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *pereelamu maa 100% (katastri järgi elamumaa, tähis EP 2)*

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **1 (elamu) + 2 (abihoonet)**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **350 m²**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **8 m (elamu) ja 4 m (abihoone)**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k (elamu) ja 1 k (abihoone)**

Krundil 2 asub olemasolevad seaduse järgne kitsendus - Treppoja oja kalda piiranguvöönd 100 m.

Juurdepäas krundile on tagatud Liiva ja Muru teelt.

Krunt 3 – planeeritud suurus 3004 m². Krundile on antud ehitusõigus nii ühepereelamu kui ka paarismaja ehitamiseks.

Krunt 3 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *pereelamu maa 100% (katastri järgi elamumaa, tähis EP 2)*

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **1 (elamu) + 2 (abihoonet)**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **350 m²**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **8 m (elamu) ja 4 m (abihoone)**

Hoonete lubatud korruselisus: **2 k (elamu) ja 1 k (abihoone)**

Krundil 3 asuvad olemasolevad seaduse järgsed kitsendused:

- Treppoja oja kalda piiranguvöönd 100 m;
- Treppoja oja kalda ehituskeeluvöönd 50 m.

Krundile on seatud tehnovõrgu servituudi vajadusega ala (planeeritava reoveetorustiku tarbeks) suurusega ca 20 m². Juurdepäas krundile on tagatud Muru teelt.

Krunt 4 – planeeritud suurus 4699 m². Krundile on antud ehitusõigus ühe hoone ehitamiseks.

Krunt 4 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *looduslik haljasmaa 100% (katastri järgi maatulundusmaa, tähis HL)*

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **1**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **50 m²**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **4 m**

Hoonete lubatud korruselisus: **1 k**

Krundil 4 asuvad olemasolevad seaduse järgsed kitsendused:

- Treppoja oja kalda piiranguvöönd 100 m;
- Treppoja oja kalda ehituskeeluvöönd 50 m;
- Treppoja oja kalda veekaitsevöönd 10 m;
- Treppoja oja kalda kallasrada 4 m;
- Elektri õhuliini kaitsevöönd, ala suurus ca 130 m².

Krundile 4 seatud järgnevad kitsendused:

- Tehnovõrkude servituudi vajadusega ala suurus ca 72 m².
- Omapuhasti kuja 10 m.

Krundile on kavandatud avalikult kasutatav tee, et tagada juurdepäas Treppoja oja ja biopuhastile. Juurdepäas on tagatud Muru teelt.

Krunt 5 – planeeritud suurus 1502 m². Krunt on moodustatud Liiva teele. Ehitusõigust krundile antud ei ole, krundile võib rajada tehnoörke ja teid.

Krunt 5 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tee ja tänava maa 100% (katastri järgi transpordimaa, tähis LT)*

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **puudub**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **puudub**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **puudub**

Hoonete lubatud korruselisus: **puudub**

Krundil 5 asuvad olemasolevad seaduse järgsed kitsendused:

- Elektri õhuliini kaitsevöönd, ala suurus ca 77 m²;
- Sidekaabli kaitsevööndi ala suurus ca 234 m².

Krundile 5 on seatud tehnoörkude servituudi ala suurus ca 359 m².

Krunt 6 – planeeritud suurus 2236 m². Krunt on moodustatud osaliselt Muru teele. Ehitusõigust krundile antud ei ole, krundile võib rajada tehnoörke ja teid.

Krunt 6 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *tee ja tänava maa 100% (katastri järgi transpordimaa, tähis LT)*

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud arv krundil: **puudub**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud ehitisealune pindala: **puudub**

Hoonete ja rajatiste suurim lubatud kõrgus maapinnast: **puudub**

Hoonete lubatud korruselisus: **puudub**

Krundil 6 asub elektri õhuliini kaitsevööndi ala suurusega ca 246 m². Lisaks on krundile seatud tehnoörkude servituudi ala suurus ca 403 m².

2.3.1 Hoonete rajamise tingimused ja üldised arhitektuurinõuded

Planeeringualal hoonete rajamiseks on määratud järgnevad arhitektuurinõuded:

- *Joonis 5 Põhijoonis* on kajastatud hoonestusala, mis on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja maapinnast kõrgemaid rajatisi;
- Hoonestusala piires on lubatud rajada krundile 1 maksimaalselt 2 hoonet, mis on kuni 2-korruselised ja kõrgusega 9 m. Maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on lubatud 900 m²;
- Hoonestusala piires on lubatud krundile 2 ja krundile 3 rajada maksimaalselt 1 eluhoone ja 2 abihoonet. Elamute korruselisuseks on lubatud 2 korrust ning kõrguseks 8 m. Abihooned võivad olla 1 korruselised ja 4 m kõrgused. Maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on lubatud kruntidel 350 m²;
- Hoonestusala piires (väljapoole ehituskeeluvööndit) on lubatud krundile 4 rajada ühekorruselise hoone, mille kõrguseks on 4 m ja ehitisealuseks pinnaks on lubatud 50 m²;
- Hoonete paiknemine hoonestusalade sees on vaba;
- Paarismajad peavad moodustama ühtse arhitektuurse terviku;
- Hoonete lubatud katuse kalle on 20-45°;

- Sobilikeks katusekatte materjalideks on: valtsplekk, puit, kivi, erinevad rullmaterjalid;
- Hoonete välisviimistluses kasutada puitlaudist, krohvi, fassaadikivi (soovitavalt heledad toonid).

2.3.2 Piirete rajamise tingimused

Kruntidele 1, 2 ja 3 võib rajada piirdeid. Krundile 4 ei ole lubatud piirdeaedu rajada. Elamumaa kruntidele 2 ja 3 on lubatud piirete rajamine (nt krundi piirile). Piirdeaia maksimaalseks kõrguseks on lubatud 1,5 m. Sobilikeks materjalideks on: puidust lattaed, võrkpiire, metallist varbaed. Samuti on lubatud piirdena heki kasutamist. Tihedat laudispiiret ei ole lubatud kasutada. Ehitusloa taotlemisel tuleb esitada piirdeaia fragmentjoonis koos projektiga vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

Ärimaa sihtotstarbega krundile 1 võib rajada piirdeid mõne krundiosa piiritlemiseks, näiteks spordiväljakute piiramiseks. Lubatud on krundile spordiväljakute ümbritsemiseks rajada kuni 3 m kõrguseid piirdeid.

2.4 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesoleva detailplaneeringu lahendus teeb ettepaneku kehtiva Keila valla üldplaneeringu muutmiseks seoses üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe osaliseks muutmiseks. Osaliselt määratakse planeeritava ala piires elamumaa ja ärimaa sihtotstarbed. Treppoja oja äärsel ala sihtotstarve jääb endiselt maatulundusmaa.

Üldplaneeringu muutmise tingib soov ala kasutusele võtta ning anda võimalus alale kaasaegsete vajadustele vastavate rajatiste ja hoonete ehitamiseks. Alal asuvat staadioni tänasel hetkel kasutada ei saa, see on amortiseerunud. Samuti pole sellisena staadioni kasutamiseks piirkonnas nõudlust. Kloogaranna noortelaagril on oma territooriumil olemas spordiväljakud (korvpalli- ja võrkpalli väljakud). Lisaks kasutatakse suvisel perioodil sportimiseks ranna äärsel liivaribale rajatud spordiväljakuid (võrpalli- ja jalgpalli väljakuid). Küll on aga kohalike elanike poolt soov lisaks olemasolevatele sportimisvõimalustele mängida tennist ning harrastada siseruume vajavaid tegevusi (jooga, vehklemine, jne). Planeeringuga nähakse ette võimalused ärimaa krundile kahe multifunktsionaalse hoone rajamiseks. Lisaks spordiväljakutele ja spordisaalile nähakse ette võimalus kohvik-kaupluse hoone rajamiseks.

Planeeringuala on soov võtta kasutusse ja heakorrastada. Lisaks korrastatakse külgnivad Liiva ja Muru tee ning nähakse ette Liiva tee algusesse jalgteed rajamine. Ala korrastamine ja aktiivselt kasutusele võtmine tõstab piirkonna väärtust.

Eramukruntidele on planeeritud rajada paariselamud. Elamukruntide rajamist saab käsitleda olemasoleva elamupiirkonna laiendusena. Planeeringulahenduse kohaselt säilitatakse ala lõunaosas olemasolev looduskeskkond ja kõrghaljastus. Käesoleva planeeringulahenduse elluviimisel säilib minimaalselt 25% kogu planeeringu alast looduslikuna (lisaks elamu- ja ärimaa kruntidel hoonete vahelistel aladel paiknevad haljasalad). Detailplaneeringus määratud ehitusõigus, hoonete arhitektuursed- ning ehituslikud tingimused, piirdeaedade rajamise nõuded ja keskkonningimused

võimaldavad peale detailplaneeringu teostumist hoonestusalade vahelist ala säilitada osaliselt olemasolevat väärtusliku kõrghaljastust.

Planeeringulahendus arvestab piirkonnas väljakujunenud teedevõrguga luues ühendused olemasolevatelt teedelt.

2.5 Haljastuslahendus

Planeeritaval kinnistul ja selle ei paikne ühtegi looduskaitsealust objekti. Kõrghaljastust, mida saaks säilitada kasvab osaliselt planeeringuala põhja-, lõuna- ja lääneosas. Ala keskosas on tegemist valdavalt avatud rohumaaga.

Uut kõrghaljastust võiks planeerida krundile 1 rajatava parkla liigendamiseks. Planeeritud haljastus pakub varju päikese eest ning on kaitseks ka tuulte eest ja võtab kinni tolmu. Rajatava haljastuse osas võib koostada haljastusprojekt, mis on alal ehitamise aluseks. Haljastusprojektiga võib täpsustada planeeringus illustratiivsena toodud teede ja kõrghaljastuse paiknemise asukohti.

Krundi 1 lõunapiiril ja krundil 4 paikneva oja äärsel alal tuleb säilitada võimalikult palju väärtusliku kõrghaljastust. Lubatud on hooldusraie vastavate lubade olemasolul.

Kruntide ehitusõigused on määratud käesoleva detailplaneeringuga.

Haljastusprojektis käsitletavat teemasid:

- Haljastuse põhimõtted (rajatava haljastuse paiknemine, mahud ja liigid; raiete plaan – eemaldamisele kuuluvad puud ja põõsad jms);
- Vaadete avamine;
- Teed ja platsid (paiknemine, mõõtmed, katendite liigid, vajadusel lõiked);
- Välisvalgustus (valgustite tüübid ja paiknemine);
- Väikevormid ja rajatised (põhijoonised või soovitusel toote valikuks, toodete spetsifikatsioonid) ;
- Piirded;
- Vertikaalplaneerimine.

2.6 Liikluskorraldus

Planeeritava ala külgneb 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteega. Nimetatud maanteedel on 30 m laiune tee kaitsevöönd. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvapäevast;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;

- teha metsa lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul.

Planeeringulahendusega kavandatakse kõikidele kruntidele juurdepääsud kohalike teedelt, Liiva ja Muru teelt. Liiklusohutuse tagamise kaalutlustest lähtuvalt on ette nähtud anda krunt 1 juurdepääs samuti Liiva teelt ning ette on nähtud likvideerida olemasolev mahasõit riigiteelt.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS §24 lg 2 p2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS §99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Riigiteega ristuvad tehnoõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Planeeringule on Maanteeamet väljastanud kirjaliku seisukoha 22.06.17 nr 15-2/17-00012/329 (vt Lisa 1), millega on tee omanik (Maanteeamet) planeeringu koostajat teavitatud riigimaantee liiklusest põhjustatud häiringutest ning andnud infot, et tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigimaantee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Loe lisaks ptk 4. Keskkonnaningimused.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud liiklusrajatiste (riigitee laiendamine, uute ristmike kavandamine, olevate ristmike rekonstrueerimine, jalgratta- ja jalgteede kavandamine jne) väljaehitamiseks.

Maantee ääres on olemas kergliiklusteede võrgustik. Antud planeeringu lahenduses on väljapakutud jalgteede rajamine Liiva tee äärde.

2.6.1 Parkimise põhimõtted

Parkimine on lahendatud planeeringuala sees. Parkimine maanteel ja teede ääres on keelatud. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 843:2016 *Linnatänavad*. Standardi kohaselt on võetud tabelis 1 parkimiskohtade arvutuse aluseks asukohaks väike-elamute ala.

Krundi nr	Hoone või krundi kasutusotstarve	Normatiivse parkimiskohtade vajaduse arvutus (brutopind/n)	KOKKU kavandatud parkimiskohtade arv
Krunt 1	Sportisaal (ca 450 m ²)	450/25=18	23
	Kauplus-kohvik (ca 200 m ²)	200/80=2,5	
	Majutus (ca 150 m ²)	150/70=2,14	

Krunt 2	Paarismaja (eramu)	3	3
Krunt 3	Paarismaja (eramu)	3	3
Krunt 4	Abihoone (kuur ca 50 m ²)	-	1
Autode parkimiskohtade arv kokku:		28,64	30

Tabel 1. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Parkimislahendus kruntidel kajastub *Joonis 6 - Liikluskorraldus*.

Märkused tabeli 1 kohta:

1. Kavandatud parkimiskohad peavad mahtuma kruntidele. Teede ääres parkimist ette nähtud ei ole.
2. Krundile 1 on kavandatud kokku 23 parkimiskohta. Kui selgub täpne hoone funktsioon ja suurused siis täpsustatakse parkimiskohtade vajadus ehitusprojektiga.

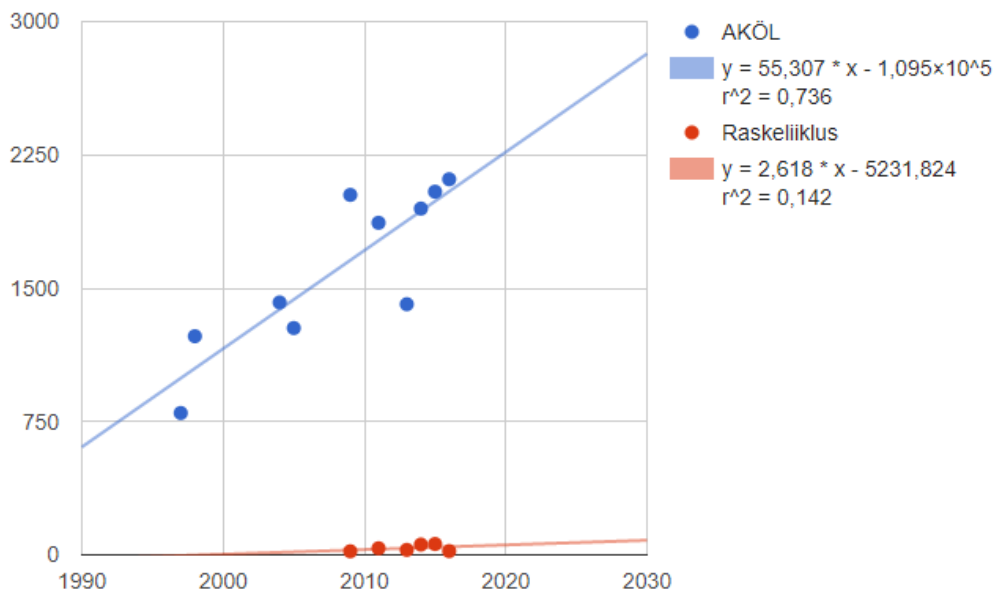
2.6.2 Liikluse prognoos

Viimase 10 aastaga on liiklussagedus riigimaanteel nr 11390 kasvanud ligikaudu 2 korda. Aastal 2016 oli AKÖL: 2113 autot ööpäevas, sõiduautosid 99%. Aastal 2005 oli AKÖL 1276 autot ööpäevas.

Vastavalt normidele võetakse liiklussageduse prognoosimisel järgnevas 20 aastaks muutuse protsendiks mitte suurem kui eelneva 10 aasta kasvu või vähenemise protsent. **Seega oleks aastaks 2036 eeldatav liiklussagedus 3499 autot ööpäevas.**

Võttes arvesse parkimiskohtade arvu võiks eeldada, et arendusala tekitatud täiendav liikluskoormus oleks ligikaudu 30 autot/tunnis.

Kui võtame eelduseks, et tipp tunni liiklussagedus on ligikaudu 10% ööpäevasest liiklussagedusest, siis on riigimaantee nr 11390 ja Liiva tee ristumisala teenindustase on A. Kui ristmiku kõikide suundade liiklussageduste summa on <400 sõidukit, siis on teenindustase alati „A“, ükskõik kui ebasoodsalt ka pöörded ei jaguneks. Sellisel juhul tuleb kasutada tüüplahendusi või piiravate tingimuste olemasolul sobivaid lahendusi. See tähendab, et puudub vajadus ristumisala ümber ehitamiseks.



Pilt 3. Liiklussageduse kasv riigimaanteel nr 11390

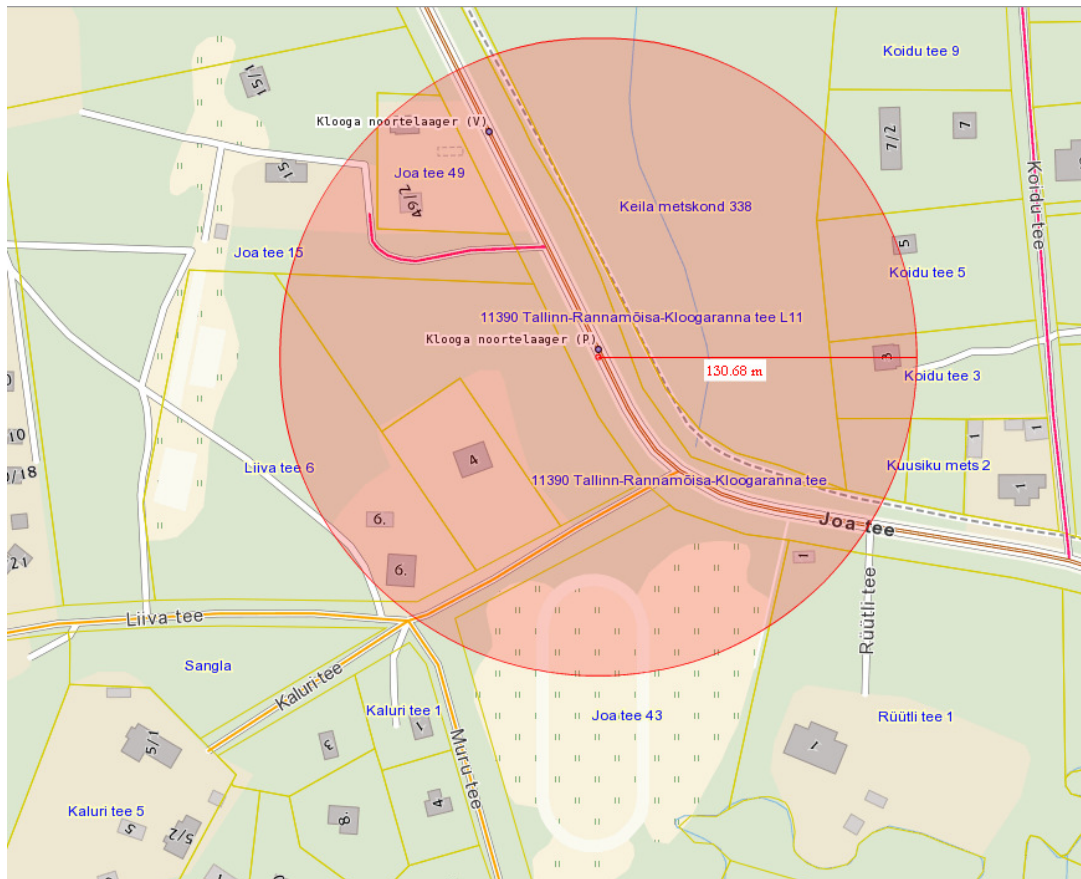
2.6.3 Ühistransport

Arendusala asub väga heas ühistransporditsoonis. Lähim peatus asub arendusalast linnulennult 100 m kaugusel ja peatus on arendusalaga ühendatud kergliiklusteega. Kokku teenindab peatus 5 bussiliini. Teoreetiliselt on võimalik liikumisnõudluse rahuldamiseks kasutada ka rongi. Rongipeatus asub arendusalast linnulennult ca 1,2 km kaugusel.

Alljärgnevas tabelis on toodud teepikkuse soovituslikud normid arendusala ja bussipeatuse vahel.

Tabel 2 - Jalgsikäigu teepikkuse soovituslikud normid

	Liiklusintervall lähtepeatusest kesklinna suunduvatel liinidel		
	alla 8 min	8–15 min	üle 15 min
Kesklinnas	400–500 m	300–400 m	200–300 m
Elamurajoonis, kus valdav on kõrgehitus, tööstusrajoonis	600–700 m	500–600 m	300–400 m
Individuaalelamurajoonis	900–1000 m	600–800 m	400–600 m



Pilt 4. Lähim peatus arendusalast (Klooga noortelaager)

2.7 Tuleohutusnõuded

Vastutus tuleohutusnõuete täitmise eest krundil lasub selle omanikul või valdajal. Planeeritaval alal paiknevad juurdesõiduteed, juurdepääsud hoonetele ning tuletõrjeveevõtu kohale hoitakse vaba ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras. Tee või läbisõidukoha sulgemisel remondiks või muuks otstarbeks, kui see takistab tuletõrje- ja päästetehnika läbisõitu, rajatakse viivitamatult muu läbipääs suletavasse lõiku või seatakse üles ümbersõiduvõimalust näitav viit.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Kinnistutele ja neil olevate rajatiste juurde peab olema tagatud alaline ligipääs alarmsõidukitele (päästeteenistus, kiirabi, politsei vms).

Tuletõrje veevarustuse põhimõtted on toodud ptk 3.3. Lahendus kajastub *Joonis 5 - Tehnovõrkude joonis*.

Tuleohutusest tulenevalt kuuluvad eluhooned (üksikelamu) I kasutusviisiga ehitiste hulka. I kasutusviisiga ja 9 m kõrgusega ning 2 korruselise ehitise lubatud tuleohutuse klass on TP2 või TP3. Ärihoone (spordisaal, kauplus) kuulub IV kasutusviisiga ehitiste hulka. Kui hoone kasutajate arv on üle 50 inimese siis peab hoone tuleohutusklass olema TP2. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on **alla 8 m**, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada:

- Standard EVS 812-7:2008/AC:2011 – *Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.*
- EVS 812:6:2012 *Tuletõrjeverustus.*
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje verustusele* (RT I, 04.04.2017, 14).

3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1 Veevarustus

Tsentraalse veevarustuse tagamine planeeritavatele kruntidele pole võimalik kuna piirkonna vee-ettevõttel AS Lahevesi puudub piirkonnas ühisveevõrk (vt Meelis Baumani e-kiri Lisa 1).

Alale on planeeritud rajada puurkaev sanitaarkaitsealaga 10 m.

Elamumaa kruntide 2 ja 3 arvutuslik keskmine veetarve on 2,4 m³/d ja maksimaalse tunni veetarbimine on 0,7 m³/h. Ärimaa krundi nr 1 arvutuslik keskmine veetarve on kuni 3,3 m³/d ja maksimaalse tunni veetarbimine on 1,0 m³/h. Planeeritud ala arvutuslik keskmine veetarve on kokku 5,7 m³/d.

Planeeritud puurkaevu asukohaks on valitud krunt 1 hoonestusalast lõunapoole jääv osa, kus asub ehituskeeluvöönd. Puurkaevu orienteeruv asukoht on toodud *Joonisel 5.- Tehnovõrkude joonis*.

Veeseaduse §28 lg 4 kohaselt võib Keskkonnaamet määrata veehaarde sanitaarkaitseala ulatuseks 10 m puurkaevust, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³/d ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks ning kui põhjaveekiht on hästi kaitstud vastavalt veehaarde ja põhjavee seisundi eksperthinnangule, mille on koostanud hüdrogeoloogiliste uuringute tegevusluba omav isik, ning sanitarkaitseala vähendamiseks on saadud Terviseameti kirjalik nõusolek.

Puurkaevu täpne asukoht ja tootlikkus ning sanitaarkaitseala ulatus määratakse koostatavas puurkaevu projektis. Veetorustikud rajatakse moodustatavatele kinnistutele. Torustike täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks hoonete arvutusliku veetarbimise. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel valla ehitusmäärust ja Eesti projekteerimisnorme.

Kui perspektiivselt võimaldatakse kruntidele liitumine ühisveevõrguga saab rajatud puurkaevu kasutada kastmisvee allikana.

3.2 Reoveekanaliseerimine

Elamumaa kruntide 2 ja 3 arvutuslik keskmine reoveekogus on 2,4 m³/d ja ärimaa krundi nr 1 arvutuslik keskmine reoveekogus on kuni 3,3 m³/d.

Planeeringualal puudub tsentraalne reoveekogumissüsteem ning lähipiirkonna ühendamisest ühiskanalisatsiooniga pole ette nähtud.

Detailplaneeringualal on otstarbekas koguda piirkonna reoveed ühise kanalisatsioonitorustikuga ja puhastada need omapuhastis. Omapuhasti eeldatav vajalik reostuskoormus on 37 inimekvivalenti. Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 16.05.2001 nr 171 „*Kanaliseerimise ehitiste veekaitsenõuded*“ § 2 lg 3 nimetatakse omapuhastiks ehk kohtpuhastiks reoveepuhastit, mille projekteeritud reostuskoormus on kuni 50 ie. Vastavalt nimetatud määruse § 6 lg 1 kohaselt peab omapuhasti rajamisel arvestama, et:

1. selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise omapuhasti korral;
2. septiku või muu pealt kinnise omapuhasti kuja on vähemalt 5 m;
3. omapuhastit tohib ehitada alla 2000 ie reostuskoormusega reoveekogumisalale, kus puudub ühiskanaliseerimine, ning väljapoole reoveekogumisala;
4. see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Omapuhasti on planeeritud rajada krundile 4, vähemalt 50 m kaugusele planeeritud puurkaevu sanitaarkaitsealast. Valitud omapuhasti asukoht paikneb planeeritud puurkaevust põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrusele 29.11.2012. nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublaste juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ § 3 lg 7 Reoveepuhastil või muul reostusallikal, mille reostuskoormus on alla 50 ie, määratakse reostuskoormus loa andja nõudmisel või siis, kui toimub oluline muudatus reoveepuhasti või muu reostusallika töös. Sama määruse § 4 lg 1 kohaselt peavad veekogusse või pinnasesse juhitava heitvee reostusnäitajad vastama määruse 99 lisas 1 esitatud piirväärtustele või reovee puhastusastmetele.

Omapuhastiks sobib biopuhastussüsteem, mis on mõeldud aastaringseks kasutamiseks reostuskoormusele kuni 50 ie-d. Planeeringulahenduse kohaselt juhitakse heitvesi biopuhastist Treppojja. Heitvee Treppojja juhtimiseks on vaja taotleda vee erikasutusluba.

Reoveetorustiku ja omapuhasti orienteeruvad asukohad on toodud *Joonisel 5.- Tehnovõrkude joonis*.

Planeeritud olmereovee omapuhasti ja kinnistuseseste kanalisatsioonitorustike täpsed asukohad ning torustike läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks reovee arvutuslikud vooluhulgad. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel valla ehitusmäärust ja Eesti projekteerimisnorme.

3.3 Tuletõrjeveevarustus

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele. Tuletõrjeveevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard *EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Kruntidele 2 ja 3 on planeeritud ehitusõigus paarismaja ehitamiseks kõrgusega kuni 9 m (2 korrust) ja abihoonele kõrgusega kuni 4 m. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 Lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Krundile 1 planeeritud ärihoone (spordisaal, kauplus) suurim lubatud pindala on 900 m² ja suurim lubatud kõrgus maapinnast on 9 m (2 korrust). Ärihoone kuulub IV kasutusviisiga ehitiste hulka. Kui hoone kasutajate arv on üle 50 inimese siis peab hoone tuleohutusklass olema TP2. Ärihoone eeldatav tuletõkkeseptsiooni piirpindala on kuni 800 m².

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012 tabelile 1 on kuni 8-korruselisel I ja IV kasutusviisiga hoonel põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² ja tuletõkkeseptsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 800 m² vajalik tuletõrjeveehulk väliskustutuseks 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

Välistulekustutuseks vajalik veekogus kokku on 108 m³. Välistulekustutuseks vajalik veekogus on tagatud osaliselt Liiva tee 6 kinnistul asuva olemasoleva tuletõrjevee mahutiga mahuga 50 m³. Kogu vajaliku veekoguse tagamiseks tuleb krundile 1 täiendavalt paigaldada tuletõrjevee mahuti mahuga 60 m³. Mahutist vee kättesaamiseks paigaldada kuivhüdrant või maapealne tuletõrjehüdrant, mis on mahutiga ühendatud imitarnetoruga.

Mahuti täitmine toimub rajatava puurkaevu veega. Täitmine peab olema tagatud 72 tunni jooksul tühjendamise järgselt.

Krundile 1 planeeritud välistulekustutusvee mahuti ja hüdrandi orienteeruv asukoht on toodud *Joonisel 5.- Tehnovõrkude joonis*.

3.4 Sademeveekanaliseerimine

Ärimaa krundi 1 katuste sademeveed juhtid haljasalale ja immutada. Krundi parkla sademeveed juhtida teekalletega hoonestusalast eemale küvetti. Laugete nõlvadega küvett rajada parkla põhjaküljele. Sademevee imbumise soodustamiseks on soovitatav parkimiskohad rajada murukivikatendiga.

Elamumaa kruntide 2 ja 3 sademeveed katustelt ning teedelt juhtida haljasalale ja immutada. Ka elamukruntide juurdepääsuteed ja parkimiskohad on soovitatav rajada murukivikatendiga.

3.5 Elektrivarustus

Planeeringu koostamiseks on Elektrilevi OÜ väljastanud 11.06.2018. a tehnilised tingimused nr 312741 (vt Lisa 1). Planeeringulahendus on koostatud väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt.

Planeeritavatele kinnistute varustamine elektrienergiaga toimub olemasolevast rekonstrueeritavast Klooga rand-5: (Tabasalu) alajaamast. Toide jõuab kinnistuteni 0,4 kV maakaabliga kuni liitumiskilpideni mööda Kalda ja Liiva tee äärt pidi. Maakaabli täpne asukoht määratakse edaspidise projekteerimise käigus. Liitumiskilpide asukohad on planeeritud krundipiiride vahetusse lähedusse (teealasse). Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad.

Planeeritud eeldatav võrguühenduse läbilaskevõime on planeeritud selliselt, et Krundile 1 planeeritava segakasutusega ärimaa (majutus-, kaubandus- ja spordihoone) tarbimiseks on arvestuslikult ca 3x250A. Krundile 2 ja 3 planeeritavatele elamu kinnistutele on planeeritud maksimaalselt tarbimiseks kummalegi 2x(3x20A). Lisaks on arvestada vaja planeeritava puurkaevu tarbimisega, mis arvestuslikult jääb 3x20A peakaitsme piiridesse.

3.6 Sidevarustus

Planeeringu koostamiseks on Telia Eesti AS väljastanud 12.12.2017. a tehnilised tingimused nr 29467042 (vt Lisa 1).

Detailplaneeringuga rajatava uue hoonestuse tarvis on planeeringu mahus ära näidatud trassikoridorid siderajatiste projekteerimiseks. Olemasolev lähim siderajatise liitumiskoht on tee 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna maantee ja Liiva tee ristmiku juures asuv olemasolev ELASA sidekaev 094K93. Planeeritud sideühendusena on ette nähtud välja ehitada sidekanalisatsioonitrass, millest on ette nähtud rajada individuaalsed ühendused kõikidele hoonetele, s.h. paarismaja kummalegi elamupoolele eraldi ühendus. Lisaks on planeeritud sidekaabli pikendused Kaluri tee 1, Muru tee 4 ja 6 ning Liiva tee 4 ja 6 kinnistu piirideni.

Liiva teel paiknevad olemasolevad sidekaablid tuleb ümber paigutada, kui planeeritakse tee ümberehitamist kõvakattega teeks. Lahendus koostatakse eraldi tööprojektiga.

Täpsem siderajatise lahendus antakse hiljem tööprojekti koostamiseks sidevõrgu valdaja väljastatavates tehnilistes tingimustes. Siderajatise väljaehitamisel eelistatud lahenduseks on sidekanalisatsioon. Ristumistel teedega on ette nähtud kasutada tugevdatud seinaga sidetorusid.

3.7 Välisvalgustus

Planeeringuga on ette nähtud uued trassikoridorid uue tänavavalgustuse rajamiseks maakaablite ja metallmastidega. Kõikidele kavandatavatele planeeritud jalgteedele ja parkimisaladele on ette nähtud välja ehitada tänavavalgustus. Tänavavalgustuse väljaehitamiseks on planeeritud eraldi trassikoridor valgustuse maakaabli tarvis, mis tuleb ühendada olemasoleva valgustusega sobivas asukohas. Tänavavalgustuse detailsel projekteerimisel lähtuda vastavalt kehtivatest normidest. Krundisiseselt tuleb valgustus lahendada krundi valdaja poolt, vastavalt projektile.

3.8 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Ärihoone ja elamute soojavarustus on mõttekas lahendada individuaalküttena. Selleks võib olla puit, pellet-, õli- või elektriküte samuti ka maaküte. Mõttekas on kombineerida kokku erinevaid kütte liike. Samuti on lubatud kasutada puukütte baasil hoone sisest keskkütet (puidugraanuleid, hakkpuitu, pelletteid vms) ning erinevaid passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme.

Maaküte on soovitatav paigaldada sissesõidutee ja parkimiskohtade ning hoovis oleva muruala alla nii et jääks alased kõrghaljastuse rajamiseks ja säilitamiseks. Maaküte kavandamiseks ettenähtud ala, tuleb määrata hoone projekti asendiplaanil. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.

4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringu algatamise otsuses 29. september 2017. a nr 369/0917 on ära toodud, et detailplaneeringule ei ole vaja koostada keskkonna mõjude strateegilist hindamist (vt Menetlusdokumendid).

4.1 Keskkonnanõuded planeeringus kavandatu elluviimiseks

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida on arvestatud detailplaneeringu koostamisel:

- Määratud on hoonete ja piirete rajamise tingimused (vt ptk 2.4.1 ja 2.4.2);
- Säilitatud on Treppoja äärne ehituskeeluvöönd ja piirangud.

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringualale kavandatud teed ja tehnovõrgud;
- Hoonete rajamine on lubatud hoonestusaladele, mis on kavandatud väljapoole Treppoja oja ehituskeeluvööndit.
- Hoonete rajamisel ja projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga. Piirkonnas on valdavalt tegemist madala või normaalse radoonisisaldava pinnasega 0-30 kBq/m³ (Eesti Geoloogiakeskuse andmetel 2008 aastast), kuid antud piirkonnas võib ka asuda diktüoneemakilda ja fosforiidi avamus. Kas see läbib planeeritavat ala pole täpselt teada.
- Alal kasvavat kõrghaljastust tasub säilitada (teede ja hoonete vahelistel aladel). Säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist võra alla jääval ala (See viib puude hävinemiseni). Pinnase tõstmise vajaduse korral tuleb puu piirata tugimüüri ja tõsta või langetada pinnast puust kaugemal;
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada. Soovitatav on alale rajada uut kõrghaljastust, mis arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega. Soovitatav on dekoratiivseks haljastuseks eelistada kohalike looduslähedasi puu- ja põõsaliike;
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala kõrval asub kõrvalmaantee, tuleb planeeringualal tegutseval ettevõttel ja ka perspektiivsetel elanikel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Hoonete siseruumides saab normidejärgse mürataseme tagada ennekõike läbi mürapidavate ehitus-konstruksioonide kasutamise. Kui tagada kaasaegsetele nõuetele vastavad piirde-konstruksioonid, on reeglina tagatud ka nõuete kohane müratase elu- või teenindusruumideks kasutatavates siseruumides;
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et vähendada elanike kulutusi elamute kütmisele ning tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus;
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult

prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.

Planeeringule on Maanteeamet väljastanud seisukohad 22.06.17 nr 15-2/17-00012/329 (vt Lisa 1), millega on tee omanik (Maanteeamet) planeeringu koostajat teavitanud riigiteeliiklusest põhjustatud häiringutest ning andnud infot, et tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigiteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneerinuga kavandatud tegevuse elluviimisel, juhul kui selleks rakendatakse eeltoodud keskkonnatingimusi, keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ §2² tähenduses olulist ja tõenäolist keskkonnamõju ei kaasne: keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördu-matuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

4.2 Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted

Planeeringu koostamise hetkel oli kehtivaks jäätmehoolduseeskirjaks endise Keila vallavolikogu määrus 26.02.2013 nr 94, mille eesmärk on säilitada Keila vallas puhas ja tervislik elukeskkond, rakendada jäätmeseaduse ja pakendiseaduse ning nende rakendusaktide nõuded, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Eeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse üldnõuded, korraldatud jäätmeveo korra, ehitus, remondi- ja lammutustöödel tekkivate jäätmete (edaspidi ehitusjäätmed) ning tervishoiu-, hoolekande- ja veterinaartenuse osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad valla haldusterritooriumil. Jäätmehooldust valla haldusterritooriumil korraldab ning järelevalvet teostab vallavalitsus vastavalt oma pädevusele.

Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult jäätmekonteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada kehtivat jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omav isik.

Alates 01.01.2008 a. kehtib Keila vallas korraldatud jäätmevedu, millega on hõlmatud olmejäätmed ning suurjäätmed. Kõikidel Keila valla kinnistuomanikel on kohustus liituda korraldatud jäätmeveoga.

5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Läbi planeeringu on võimalik anda soovitusi turvalisuse tõstmiseks planeeringu elluviimise ja/või edaspidise projekteerimise käigus.

Turvalisus ja kaitstus on inimväärse elu eeldus. Kuriteoennetus on püüde kõrvaldada või vähendada kuritegevuse põhjused ja soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist riiklike institutsioonide, kohalike omavalitsuste ning elanikkonna koostöös.

Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused on koostatud standardi EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine alusel*.

Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitusi edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeoleku-poliitika tulemus. Peamised riskid käesolevas planeeringus käsitletaval alal võivad olla sisse-murdmised, vargused, vandalism, autodega seotud kuritegevus (vargused parkivatest autodest). Alale tulijad on siiski valdavalt need, kes tulevad tegema sporti ja kasutama seal pakutavaid teenuseid. Elamukruntidel on privaatsem kasutus elanike näole. Treppoja oja äärsele alale on tagatud avalik juurdepääs kallasrajale ka kõrvalistele isikutele.

Korrashoid ja ala kasutamine. Heakord on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. On tähtis, et oja äärne ala ei jääks hooletusse ega peletaks sellisena eemale kohalikke elanikke. Halvasti korras hoitud või mahajäetud paigad võivad luua mulje ohust, sest hõivatuse puudumine võib olla sotsiaalselt korraldamata naabruskonna puuduseks.

Elavus. Piirkonna üldine hea hooldatus ja kasutusaktiivsus suurendavad heaolutunnet, luues mulje tugevast järelevalvest. Elava kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Erinevate funktsioonide põimumine (nt elumajad ja ühiskondlikult kasutatavad alad kõrvuti) aitab luua nii päeval kui öösel elavama naabruskonna, see aga suurendab kontrollitunnet ja vähendab vandalismi. Ümbritsevate elamute paiknemine piirkonnas on hea, sest nii on ala kasutuses aastaringselt. Piirkonnas on ka palju suvilaid. Aastaringselt kasutatava spordihoone rajamine elavdab piirkonna kasutust.

Nähtavus ja vaateväli. Tuleks vältida tänaväärseid läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad, kõrge hekk) ning võimalike peidupaiku ründajatele. Puudulikust valgustusest või varjulistest nurgatagustest tingitud raskendatud jälgimine suurendab inimeste ebakindlust. Liikumine läbi sellise ala, võib olla hirmutavaks kogemuseks, kuna inimestel on vähe kontrolli olukorra üle. Hea vaateväli hoonete akendest hoovidesse vähendab salajasi vargusi. Vajalik on piisav valgustus, sisehoovid, parklad, kõnniteed ka majaesised tuleks valgustada.

Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust.

Sama oluline on ka selge liikumisteede süsteemi loomine. Vältida tuleks eraldatud või umbsopiga lõppevaid alasid. Liikumisteed peab olema selgelt ühendatud teiste piirkonnas väljakujunenud teedevõrgustikuga.

Vargused ja vandalism. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on vähem nähtavad. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski või siis riskialtis tsoonis piirata juurdepääsu ustele.

Signalisatsioon ja naabrivalve. Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedele ei anna reeglina tulemusi vaid võivad hoopis tekitada probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses (nt naabrivalve) ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja aknad ning signalisatsioon.

Kui kodudes on väärisesemeid või kui lähipiirkonnas pannakse toime palju vargusi, peaks paigaldama signalisatsiooni. See on tõhus vahend sissetungija eemale tõrjumiseks. Nähtavale kohale paigaldatud signalisatsioon või signalisatsiooni olemasolust märku andev klepppilt sunnib sissetungijat põhjalikult kaaluma, kas on mõtet edasi tegutseda.

Naabrivalve on tegevus, mille käigus ühe elumupiirkonna elanikud peavad üksteisega kokkulepitult oma naabruskonnal silma peal. Silmahakanud korrarikkumistest või kahtlustäratavatest juhtumitest teatatakse politseile, kes oskab vastavalt laekunud teatele kiirelt tegutseda. Korrarikkumiste ennetamiseks ja oma elupiirkonna turvalisemaks muutmiseks saavad naabrivalves osalejad teha ettepanekuid kohalikule omavalitsusele. Naabrivalve edu aluseks on koostöö ja infovahetus elanike, kohaliku omavalitsuse ja politsei vahel.