

Töö nr: 05/21
Detailplaneeringu ID: 94632

Põllküla Metsavahi tee 3 katastriüksuse detailplaneering



Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Ruumilise keskkonna planeerija

Tel: +372 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

Sisukord

| | |
|--|-----------|
| SISUKORD..... | 1 |
| I MENETLUSDOKUMENDID..... | 2 |
| 1. Eesmärk..... | 3 |
| 2. Koostamise alused | 3 |
| 2.1 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid | 3 |
| 2.2 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused | 3 |
| 2.3 Uuringud..... | 3 |
| 3. Planeeritava ala olemasolev olukord ja seosed külgnevate aladega | 4 |
| 3.1 Olemasoleva olukorra analüüs..... | 4 |
| 3.2 Kehtiv valla üldplaneering | 5 |
| 3.3 Harju maakonnaplaneering 2030+..... | 6 |
| 3.4 Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering | 6 |
| 3.5 Planeeritud ala seos külgnevate aladega | 6 |
| 4. Lahenduse idee kirjeldus | 7 |
| 4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused..... | 8 |
| 4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted..... | 10 |
| 4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted | 10 |
| 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted | 11 |
| 5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus | 11 |
| 6. Tuleohutuse tagamine | 12 |
| 7. Keskkonnakaitse abinõud..... | 13 |
| 8. Kuritegevuse ennetamine..... | 14 |
| 9. Kitsendused. Servituutide vajadus | 14 |
| 10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks | 15 |
| 11. Planeeringu realiseerimise võimalused | 15 |
| IV JOONISED | 16 |
| V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÕLASTUSLISAD..... | 17 |

I Menetlusedokumentid

1. Lääne-Harju Vallavalitsuse 14.06.2022 korraldus nr 596 keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise
2. Lääne-Harju Vallavalitsuse 14.06.2022 korraldus nr 596 lisa Lääne-Harju vallas Põllküla Metsavahi tee 3 detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang
3. Keskkonnaameti 27.04.2022 nr 6-5/22/5910-2 seisukoht Põllküla Metsavahi tee 3 maaüksuse detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta
4. Rahandusministeeriumi 23.03.2022 nr 15-3/1973-2 seisukoht Metsavahi tee 3 maaüksuse detailplaneeringu osas
5. Detailplaneeringu algatamise teade Harju Elu 09.04.2021
6. Lääne-Harju Vallavalitsuse 09.03.2021 korraldus nr 212 lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks
7. Lääne-Harju Vallavalitsuse 09.03.2021 korraldus nr 212 detailplaneeringu algatamine

II Seletuskiri

1. Eesmärk

Planeeritud maa-ala asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Põllkülas. Planeeritud ala Metsavahi tee 3 (katastritunnusega: 43101:001:054) katastriüksuse suurus on 14,50 ha.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- maatulundusmaa kasutuselevõtmine ökofarmina;
- ehitusõiguse määramine ca 35 hoone ehitamiseks;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine;
- keskkonnakaitseliste abinõude ja kitsenduste määramine.

2. Koostamise alused

2.1 Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Metsavahi tee 3 algatamistaotlus 18.01.2021 6-2/133;
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 09.03.2021 korraldusega nr 212 „Detailplaneeringu algatamine“ ja sama korralduse lisa alusel väljastatud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks;
- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- Endise Keila valla üldplaneering kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78;
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11;
- „Ehitiste tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ vastu võetud Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusega nr 57;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- Eesti standard EVS 840:2017 Juhised radooni meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes;
- Eesti standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus;
- Tehnovõrgu valdajate tehnilised tingimused.

2.2 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused

Planeeritud alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

2.3 Uuringud

Planeeritud maa-ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati 2021. aastal OSAÜHING NIVELLO poolt, töö nr T2115. Koordinaadid L-EST97 süsteemis ja kõrgused EH2000 süsteemis.

3. Planeeritava ala olemasolev olukord ja seosed külgnevate aladega

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud Metsavahi tee 3 (katastritunnusega: 43101:001:0054) katastriüksus paikneb Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Põllkülal Põllküla-Madise tee ja Keila-Paldiski raudtee vahelisel alal.

Planeeritav maaüksus:

| aadress | katastritunnus | sihtotstarve | Pindala |
|-----------------|----------------|---------------------|----------|
| Metsavahi tee 3 | 43101:001:0054 | maatulundusmaa 100% | 14,50 ha |

Metsavahi tee 3 katastriüksus on eraomandis.

Vastavalt Ehitisregistri andmetele on planeeritud maa-ala hoonestamata. Lääne-Harju Vallavalitsus andis 22.12.2020 korraldusega nr 1237 Metsavahi tee 3 (katastritunnus 43101:001:0054) katastriüksusele projekteerimistingimused hoonete püstitamiseks. Projekteerimistingimused väljastati ühe üksikelamu (kasutusotstarve 11101) püstitamiseks, mille maksimaalne ehitisealune pind on 250 m², korruste arv on kuni 2 ja lubatud kõrgus on kuni 9 m. Lisaks väljastati projekteerimistingimused abihoone (kasutusotstarve 12744) püstitamiseks, mille maksimaalne ehitisealune pind on 150 m², korruste arv on kuni 1 ja lubatud kõrgus on kuni 6 m. Ehitisregistri andmetel on planeeritud maa-alale väljastatud ehitisluba puurkaevu (ehitisregistri kood 221359795) rajamiseks.

Planeeritud maa-alale sõidukite juurdepääs toimub kruusakattega Metsavahi teelt ja Vana-Põllkülal teelt, mis jääb osaliselt eramaale Vana-Põllküla tee 4 (katastritunnus: 29501:009:0434) katastriüksusele. Metsavahi tee (teeregistri nr: 2953850) ja Vana-Põllküla tee (teeregistri nr: 2953860) on erateed, mis on määratud avalikuks kasutamiseks.

Antud piirkonnas asuvate teede ääres puuduvad jalg- ja kergliiklusteed.

Katastriüksuse pindala on 14,50 ha, millest 0,04 ha on haritav maa, 8,70 ha looduslik rohumaa, 3,92 ha metsamaa, 0,43 ha õuema ja 1,41 ha muu maa. Planeeritud katastriüksus on suures osas kaetud rohttaimestikuga, maaüksuse keskel ja lõunaosas kasvab kõrghaljastus. Reljeefilt on planeeritud ala valdavalt tasane, põhja-lõuna suunaga, reljeefi pinnavormid on inimtekkelised. Vastavalt Maa-ameti põhjavee kaitstuse kaardile jääb planeeritud ala nõrgalt kaitstud põhjaveealale. Alal paiknevad kraavid ning veekogu. Veekogu ümbruses kasvavas puistus kasvab erinevas vanuses hariliku künnapuu (*Ulmus laevis*) isendeid, puistu on valdavalt lehtpuu enamusega (haavad, hobukastanid jt), okaspuude osakaal on väikene. Alustaimestik kasvavad sinililled, piibelehed jt piirkonnale iseloomulikud rohttaimed, puhmad ning põõsad.

Planeeritud maaüksusel asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- riigikaitse ehitise piiranguvöönd (Klooga harjutusväli);
- veehaarde sanitaarkaitseala (puurkaevu PRK0025437 sanitaarkaitseala ulatus on 50m);
- elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin alla 1 kV);
- elektriõhuliini kaitsevöönd (1-20 kV);
- III kategooria kaitsealuse liigi leiukoht (KLO9303597, *Ulmus laevis*);
- geodeetilise märgi (41053) kaitsevöönd 3m.

Pärandkultuuri objektidena on välja toodud Põllküla mõisapark ning Madise-Põllküla vana maantee lõik.

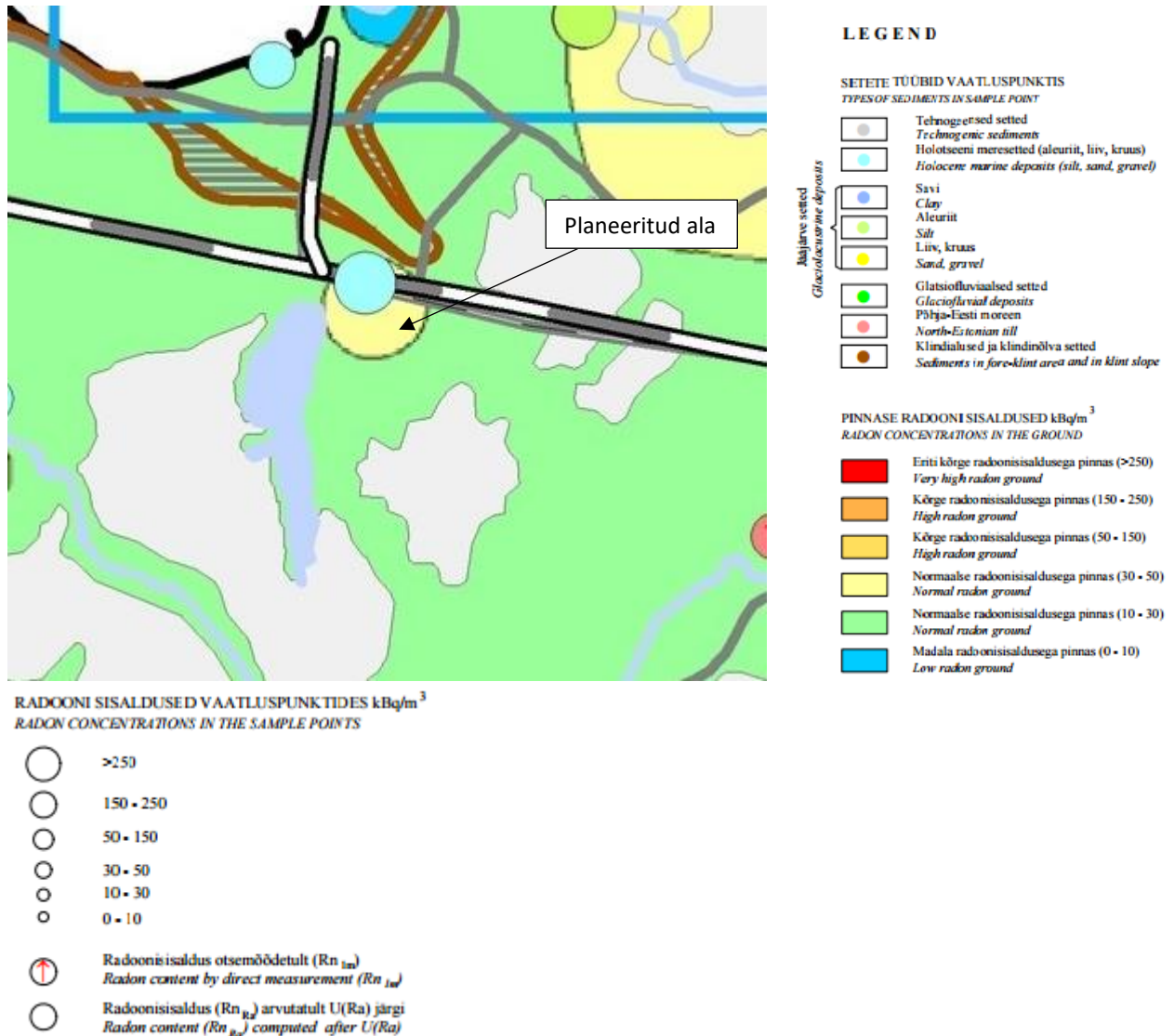
Piirkonda ei ole rajatud ÜVK torustikke ja vastavalt Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030 ei jää antud piirkond ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonda. Lääne-Harju Vallavalitsus andis 23.03.2021 korraldusega nr 278 ehitusloa puurkaevu rajamiseks aadressil

Metsavahi tee 3 (katastritunnus: 43101:001:0054). Planeeritud maa-alal on olemasolev elektriühendus 25A vastavalt Elektrienergia OÜ-ga võrgulepingule. Teised tehnovõrgud puuduvad.

Vt. joonis nr. 3: Tugiplaan.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse *Harjumaa pinnase radooniriski kaardile* (koostanud V.Petersell, K. Täht-Kok ja M. Karimov; 2008) on piirkond normaalse radoonisaldusega (vt. skeem nr. 1).

Skeem nr 1.



3.2 Kehtiv valla üldplaneering

Planeeritud ala paikneb endise Keila valla territooriumil, mille üldplaneering on kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005. Seoses omavalitsuste haldusreformi läbiviimisega liideti Keila vald, Padise vald, Vasalemma vald ja Paldiski linn ning moodustati Lääne-Harju vald. Kehtivas Keila valla üldplaneeringus ei ole planeeritud maa-ala juhtfunktsiooni määratud. Planeeritud ala paikneb Keila valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustusala piirkonnas, mis ei ole detailplaneeringu koostamise kohustusega ala.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

3.3 Harju maakonnaplaneering 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78. Kehtiva maakonnaplaneeringu kohaselt jääb planeeritud alale kaitsealune liik.

3.4 Koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering

Lääne-Harju valla üldplaneering on algatatud Lääne-Harju Vallavolikogu 25.09.2018 otsusega nr 117. Koostatavas üldplaneeringus on valla ruumilised vajadused seatud lähtuvalt ühinenud omavalitsuste senisest ruumilisest arengust, arengukavas sõnastatud visioonist lähtuvalt ning Lääne-Harju valla omapära silmas pidades. Üheks valla ruumiliseks vajaduseks on rohevalla mudelil – puhta looduse ja terve elukeskkonnaga säästlik ja nutikas piirkond – põhineva jätkusuutliku elukorralduse loomine, mis hõlmab kohaliku omavalitsust, haridusasutusi, kohaliku ettevõtlust ja kogukonda. Rohevalla mudeli loomisel on eriti oluline tähelepanu pöörata koolilastele ja -noortele, et neist kasvaksid keskkonnahoidliku mõtteviisiga inimesed, kes hoolivad keskkonnast

Käesolev detailplaneering on kooskõlas rohevalla mudeli eesmärkidega, keskendudes ökofarmi kavandamisele. Ökofarmi tegevuse põhiohk on õiglasel ja ökoloogiliselt säästval põllumajandusel, samaaegselt harides kogukonda ökoloogiliselt kasvatatud toidu osas. Kavandatud on teha koostööd erinevate lasteasutustega, pakkudes lastele ja noortele võimalusi osaleda ökoloogiliselt kasvatatud toidu ja ühtlasi keskkonnateadlikkust tõstvates programmides.

3.5 Planeeritud ala seos külgnevate aladega

Planeeritud Metsvahi tee 3 (katastritunnus: 43101:001:0054) katastriüksus paikneb Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Põllkülas Põllküla-Madise tee ja Keila-Paldiski raudtee vahelisel alal.

Planeeritud alast ca 12 km kaugusele loodesuunda jääb Paldiski linnakeskus ja ca 16 km kaugusele kagusuunda jääb Keila linn. Planeeringualast ca 1,3 km kaugusele jääb Põllküla raudteejaam, mis tagab kiire ühenduse Paldiski ja Keila linnaga.

Lähipiirkonnas on maakasutuse sihtotstarbed valdavalt maatulundusmaa-, elamu- ja riigikaitsemaa. Lähiehitistes olemasolevate katastriüksuste struktuur on erinev, leidub nii suuremaid kui ka väikemaid katastriüksusi. Suuremate katastriüksuste maakasutuse sihtotstarve on valdavalt maatulundus- ja riigikaitsemaa ning väiksemate katastriüksuste maakasutuse sihtotstarve on elamumaa. Kõik elamukrundid on hoonestatud ja enamus neist jäävad planeeringualast lõunasuunda. Hoonestuses esinevad 1-2-korruselised kivi ja puit viimistlusega hooned, mille valdavaks katusetüübiks on viilkatus.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

| aadress | katastritunnus | sihtotstarve | pindala |
|----------------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| Linsi | 29501:009:0175 | maatulundusmaa 100% | 6,41ha |
| Rehe | 29501:009:0310 | maatulundusmaa 100% | 6,61ha |
| Serva | 29501:009:0466 | riigikaitsemaa 100% | 1306248m ² |
| Metsavahi tee 7 | 43101:001:0055 | elamumaa 100% | 4966m ² |
| Metsavahi tee 5 | 29501:009:0130 | elamumaa 100% | 15375m ² |
| Vana-Põllküla tee 2a | 29501:001:0456 | elamumaa 100% | 1556m ² |
| Vana-Põllküla tee 2 | 29501:001:0455 | elamumaa 100% | 3365m ² |
| Vana-Põllküla tee L1 | 43101:001:0987 | transpordimaa 100% | 960m ² |
| Vana-Põllküla tee 1 | 29501:009:0321 | maatulundusmaa 100% | 10708m ² |

| | | | |
|---------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| Vana-Põllküla tee 4 | 29501:009:0434 | elamumaa 100% | 5872m ² |
| Männimetsa | 29501:001:0778 | maatulundusmaa 100% | 3,89ha |
| Vana-Põllküla tee 6 | 29501:009:0037 | elamumaa 100% | 15894m ² |
| Tambeti | 29501:009:0449 | maatulundusmaa 100% | 12,67ha |

Vt. joonis nr. 3: Tugiplaan.

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud Keila Vallavolikogu 26.02.2013 otsusega nr 335/0213 Klooga harjutusvälja detailplaneering. Planeeringu eesmärgiks oli moodustada üks riigikaitsemaa sihtotstarbega katastriüksus, määrata moodustatava krundi ehitusõigused, krundile juurdepääsud, krundisisesed teed, määratleda ja piiritleda harjutusvälja tsoonid ja tagada samaaegselt inimeste ohutus.

Vt. joonis nr. 2: Kontaktvöönd.

4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse näeb ette Metsavahi tee 3 katastriüksusele ökofarmi rajamise. Ökofarmi põhiohk on õiglasel ja ökoloogiliselt säästval põllumajandusel, kasvatades ja pakkudes tervislikke ja toitainerikkaid tooteid. Samuti soovitakse tähelepanu pöörata jäätmekäitlusele, põlluharimise mõjust pinnasele, saagikusele ja süsiniku jalajälje vähendamisele. Lisaks ökotoodete kasvatamisele keskendutakse kogukonna ja teistele huvitatud inimeste harimisele ökoloogiliselt kasvatatud toidu osas, tutvustades ökotoodete eeliseid ning selle mõjust toidukvaliteedile ja inimese ning keskkonna heaolule.

Detailplaneeringu elluviimisel toimiks kavandatav ökotalu avatud talu kontseptsioonil, mille tegemistes saavad kaasa lüüa koolilapsed, pered, oma valdkonna eksperdid, vabatahtlikud ja ka kogukonna liikmeid. Erilist tähelepanu soovitakse pöörata koolilaste ja -noorte harimisele. Planeeritud on teha koostööd erinevate lasteasutustega, pakkudes lastele ja noortele võimalusi osaleda ökoloogiliselt kasvatatud toidu ja ühtlasi keskkonnateadlikkust tõstvates programmides.

Kuna põllumajanduslik tegevus on seotud vegetatsiooniperioodiga, on oluline ka aastaringne tegevus ökofarmis. Nagu ka vanasõna ütleb, *rege rauta suvel, vankrit talvel* – on farmis tegevusi kogu aastaks ning sellest lähtuvalt viiakse töötubasid läbi aasta ringselt, sh vajadusel koos majutusega.

Seetõttu on lisaks põllumajandushoonete kavandamisele oluline rajada kuni kümme väikest kämpingut ja kogukonnahoone/koolitusruumid. Kämpingud võimaldavad majutada hooajatöölisi, peresid, koolilapsi ja vabatahtlike, et neil oleks lihtsam osaleda talu tegemisest. Ökofarmi poolt pakutavad teenused on kavandatud kõigile, kes on huvitunud jätkusuutlikust põllumajandusest.

Detailplaneeringu lahendus põhineb eesmärgil Metsavahi tee 3 katastriüksusele ökofarmi toimimiseks vajalike hoonete ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneering näeb ette katastriüksuse sihtotstarbe muutmise maatulundusmaast maatulundus- ja ärimaaks. Lisaks on planeeringus kavandatud juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Planeeringus on kavandatud Metsavahi tee 3 katastriüksusele ehitusõigus ca 35 hoone ehitamiseks. Kavandatud hooned on kuni kahekorruselised ja hoonete suurim lubatud kõrgus on kuni 9m. Hoonestusalad on planeeritud suured, et hilisemal projekteerimisel täpsustada hoonete paiknemised lähtuvalt kasutusfunktsioonist, ilmakaartest, hoonete arhitektuursest lahendusest ja kõrghaljastuse säilimise võimalustest. Krundile juurdepääsu lahendusi ei muudeta, säilivad senised avalikud juurdepääsud Vana-Põllküla ja Metsavahi teedelt.

Katastriüksusele on kavandatud juurdepääsuservituudi ala Linsi katastriüksuse (kinnistu nr 6769702, katastritunnus 29501:009:0175) kasuks.

4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritud maa-ala hõlmab ühte maatulundusmaa sihtotstarbega Metsavahi tee 3 katastriüksust (katastritunnus: 43101:001:0054) suurusega 14,50 ha.

Planeeringus ei ole kavandatud Metsavahi tee 3 katastriüksuse jagamist kruntideks ja selle piiride muutmist.

Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringu hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted:

- hoonestusala ja naaberhoonete/hoonestusala vahel on planeeritud piisav vahemaa, et oleks tagatud tuleohutuskujad;
- hoonestusala on kavandatud piisavalt suureks, et hilisemal projekteerimisel määrata hoonete sobivaim paiknemine alal, samuti arvestada kõrghaljastuse säilimise võimalustega;
- hoonestusala ei paikne tehnovõrkude kaitsevööndis;
- pos nr 1 krundi suurim lubatav täisehitusprotsent on 3%;
- pos nr 1 krundil paikneb avaliku kasutusega Metsavahi tee ja Vana-Põllküla tee;
- määratakse juurdepääsuservituudi vajadus Linsi katastriüksuse (kinnistu nr 6769702, katastritunnus 29501:009:0175) kasuks.

Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

| pos. nr | krundi aadressi | krundi planeeritud suurus (m ²) | krundi hoonete maksimaalne ehitusalune pind (m ²) | hoonete arv krundil | hoone suurim lubatud maapealsete/maa-aluste korruste arv | hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast (m) | krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)** | maapealne suletud brutopind kü sihtotstarvete kaupa (m ²)* | maa-alune suletud brutopind kü sihtotstarvete kaupa (m ²)* |
|---------|-----------------|---|---|---------------------|--|--|---|--|--|
| 1 | Metsavahi tee 3 | 144 956 | 4300 | 35 | 2/-1 | 9,0 | MP 95-100 ÄV 0-5 | M 4865 Ä275 | M760 Ä40 |

*- M - maatulundusmaa, Ä - ärimaa. **- MP - põllumajandusmaa, ÄV - väikeettevõtluse hoone ja - tootmise hoone maa.

Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarbed ning hoonete koormusnäitajad vastavalt hoonestusaladele

| hoonestusala nr | hoonestusala hoonete maksimaalne ehitisalune pind (m ²) | hoonete arv hoonestusala | hoone suurim lubatud maapealsete/maa- aluste korruste arv | hoone suurim lubatud kõrgus maapinnast (m) | Ehitise kasutamise otstarve* |
|-----------------|---|-----------------------------|---|---|---------------------------------|
| I | 250 | 1 | 2/-1 | 9.0 | 12639 |
| II | 350 | 4 | 2/-1 | 9.0 | 11101 ja/või 12744 |
| III | 20 | 1 | 1/- | 6.0 | 12744 |
| IV | 80 | 1 | 2/- | 9.0 | 12744 |
| V | 50 | 2 | 1/- | 6.0 | 12744 |
| VI | 200 | 5 | 1/- | 6.0 | 12121 |
| VII | 250 | 6 | 1/- | 6.0 | 12121 |
| VIII | 1550 | 8 | 2/-1 | 9.0 | 12719 ja/või 12744 |
| IX | 400 | 1 | 2/-1 | 9.0 | 11101 või 12639 või 12744 |
| X | 80 | 1 | 1/- | 6.0 | 12719 |
| XI | 300 | 2 | 1/- | 6.0 | 12719 |
| XII | 700 | 2 | 2/-1 | 9.0 | 12719 |
| XIII | 70 | 1 | 1/- | 6.0 | 12719 |
| Kokku | 4300 | 35 | | | |

*- 12639 - muu haridus- või teadushoone, 11101 - üksikelamu, 12121 - puhkeküla või puhkelaagri majutushoone, 12744 - elamu, kooli vms abihoone, 12719 - muu põllu-, metsa-, jahi- või kalamajandushoone.

Keelatud on hotellide, motellide, külalistemajade (12111) ja hostelite (12123) ehitamine.

Arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded on määratud eesmärgil ehitada piirkonda sobilikud hooned lähtudes ökofarmi hoonete kasutusotstarvetest. Krundile ehitatavad hooned peavad moodustama ühtse terviku.

Välisviimistlusmaterjalidena on soovitatav kasutada puitu, kivi ja krohvitud pindasid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale nagu plastikut jms. ning kirkaid, piirkonnale mitteomaseid värvitoone.

Hoonete katuse kate lähtub arhitektuursest stiilist ning kasutusfunktsioonist. Katusekattena on soovitatav kasutada valtsplekki, puitu, kivi, erinevaid rullmaterjale. Hoonete lubatavaks katusekaldeks on 0-45°.

Hoonete maksimaalne kõrgus on kuni 9m, maksimaalne lubatud korruselisus on kaks korrust.

Piirdeaedade rajamine on lubatud Metsavahi tee 3 ja Serva (29501:009:0466) katastriüksuste piirile. Lubatud on piirded, mille kõrguseks on kuni 1,5m. Piirded peavad olema läbipaistvad, plankaedade püstitamine on keelatud.

4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Sõidukite juurdepääs toimub Metsavahi teelt ja Vana-Põllkülla teelt, mis jääb osaliselt eramaale Vana-Põllküla tee 4 (katastritunnus: 29501:009:0434) katastriüksusele. Planeeritud ala läbib Metsavahi ja Vana-Põllküla teed. Metsavahi tee (teeregistri nr: 2953850) ja Vana-Põllküla tee (teeregistri nr: 2953860) on erateed, mis on määratud avalikuks kasutamiseks. Antud piirkonna teede ääres puuduvad jalg- ja kergliiklusteed.

Planeeringus on määratud läbipääsuservituudi vajadus pos nr 1 krundile 3,5 m ulatuses Linsi (kinnistu nr 6769702, katastritunnus 29501:009:0175) kasuks, et tagada juurdepääs Linsi katastriüksusele.

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- tagada juurdepääs planeeringualast põhjapoolle jäävale katastriüksusele Linsi;
- planeeritud ala läbib avalikuks kasutamiseks määratud teed, teede avalik kasutus säilib olemasolevas mahus;
- parkimismormatiivi (EVS 843:2016 tabel 9.2) ei ole vajalik rakendada. Parkimine toimub planeeritud alal. Määratud on alad külalisparkimiseks Vana-Põllküla tee ja Metsavahi tee ääres.

Parkimislahendus on põhimõtteline ja vajadusel täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müratasemete suurenemist.

Planeeritud maa-ala on kaetud rohttaimestikuga, katastriüksuse keskel ja lõunaosas kasvab kõrghaljastus. Hoonestusalade kavandamisel on arvestatud väärtusliku ja olulise puistu säilimisega krundil – hoonestusalad on kavandatud piisavalt suured, et hilisemal projekteerimisel oleks võimalik valida sobivaim hoone asukoht säilitades võimalikult palju kõrghaljastust. Hoonete kavandamisel tuleb säilitada võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust. Likvideeritavad puud määrata ehitusprojekti, puude raie toimub ehitusloa alusel ehitamise käigus.

Planeeritud maa-ala heakorra eest vastutab krundi omanik.

Olmejäätmete kogumiseks paigaldada prügikonteinerid planeeritud alale. Prügikonteinerid tuleb paigutada juurdepääsutee lähedusse, täpne asukoht määratakse ehitusprojekti. Jäätmed tuleb koguda sorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt Lääne-Harju valla

jäätmehoolduseeskirjale selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt. Põllküla kuulub vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale endise Keila valla territooriumi jäätmeveo piirkonda.

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud ala vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad vajadusel ehitusprojekti koostamisel. Planeeringus ei ole nähtud ette ulatuslikke pinnasetõid, drenaaž ja sadeveed suunatakse maapinna kaldega haljasalale, olemasolevasse kraavidesse ja tiiki.

Planeeringu ellurakendamisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda, sademeveed ei tohi valguda naaberaladele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ning täpsustatakse ehitusprojekti.

Veevarustus

Piirkonda ei ole rajatud ÜVK torustikke, vastavalt Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030 ei jää antud piirkond ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonda. Lääne-Harju Vallavalitsus andis 23.03.2021 korraldusega nr 278 ehitusloa puurkaevu rajamiseks aadressil Metsavahi tee 3 (katastritunnus: 43101:001:0054).

Veevarustus lahendatakse puurkaevu rajamisel pos nr 1 krundile. Krundi olme- ja joogivee veevajadus on kuni 10 m³ ööpäevas. Vastavalt „Veeseaduse“ § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane hooldusala raadiusega 10 m.

Hooldusala on salvkaevu, puurkaevu või puurauku ümbritsev maa- või veeala, kus põhjavee saastumise vältimiseks on loetletud tegevused piiratud:

- väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine;
- karjatamine;
- ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette;
- maaparandussüsteemide rajamine;
- sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht;
- rooveesette kasutamine, sõnniku ja vadaku laotamine ning sõnnikuauna paigutamine;
- kanalisatsiooni või roovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine;
- kalmistu rajamine;
- jäätmete käitlemine;
- maavara kaevandamine.

Kanalisatsioon

Piirkonda ei ole rajatud ÜVK torustikke, vastavalt Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava 2019-2030 ei jää antud piirkond ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise piirkonda.

Reovee käitlemise lahendus on lokaalne. Lokaalne lahendus näeb ette planeeritud krundile bioloogiliste rooveepuhastite ja imbväljakute rajamist. Bioloogiliste rooveepuhastite ja imbväljakute asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Reovee käitlemise lahendust täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Sademevesi

Planeeritud pos nr 1 sademevesi suunatakse maapinna kaldega hoonetest krundi haljasale. Pos nr 1 sademevesi immutatakse haljasaladel krundi piires, sademevete valgumine naaberkinnistule ei ole lubatud.

Elektrivarustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 378139.

Pos nr 1 krundil on olemasolev säiliv liitumiskilp 38ZEE-00318740-M (1-faasiline 25A). Olemasoleva liitumiskilbi varustamine toimub Viljapuuaias:(Harju-Risti) alajaama baasil. Lisaks olemasolevale liitumiskilbile on planeeritud uus liitumiskilp krundi läbiva elektriõhuliini kõrvale. Uue liitumiskilbi varustamine nähakse ette Põllküla:(Harju-Risti) alajaama baasil. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Planeeringus kavandatud Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on seatud servituudialana. Lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

Sideühendus

Metsavahi tee 3 krundi piirkonnas puudub võimalus liituda kaasaegse Telia Eesti ASi kaabelvõrguga. Alternatiivvariandina on võimalik kasutada Telia Eesti ASi interneti ja TV teenust mobiilvõrgu baasil.

Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahendus täpsustub ehitusprojektide koostamisel. Hoonetele paigaldatavad ventilatsiooni- ja soojuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra). Lahenduse väljatöötamisel arvestada tänapäevaste innovatiivsete võimaluste ja keskkonnasäästlike lahendustega. Arvestama peab kõrghaljastuse säilitamise tingimuste ja võimalustega.

Soojavarustuse lahendust täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

6. Tuleohutuse tagamine

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kujud. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kastutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kastutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Standardisari EVS 812 või uuem.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Ehitise kustutamiseks vajalik informatsioon veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav.

Tuletõrjevõrke lahendus tagatakse olemasoleva tiigi ja planeeritud tuletõrjevõrke mahuti baasil. Pos nr 1 on ette nähtud tuletõrjevõrke mahuti asukoht, mille suurus tuleb määrata vastavalt projekteeritavate hoonete iseloomulikele näitajatele ning lähtuvalt Standardi EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustuse tabelist 1.

Ehitusprojekti koostamisel lähtuda päästetehnika juurdepääsu tagamisel Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kastutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus. Puude istutamine hoonetele lähemale kui 5 meetrit pole lubatud.

Lahendust täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel.

7. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringualal paikneb III kategooria kaitsealuse liigi Künnapuu (*Ulmus laevis*) leiukoht (KLO9303597). III kategooria kaitsealuse liigi leiukohas kehtib isendikaitse vastavalt looduskaitse seaduse peatükile 8 LIIGID.

Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused. Planeeringualal säilitada väärtuslik kõrghaljastus. Likvideeritavad puud määrata ehitusprojekti, puude raie toimub ehitusloa alusel ehitamise käigus. Säilitada võimalikult heas seisundis puud.

Pinnastööde planeerimisel arvestada kaitsealuse künnapuu isenditega (nt juurte ja võrade kahjustamine).

Sademevete valgumine naaberkinnistule ei ole lubatud. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

Heitveet võib kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel kaitsmata ja nõrgalt kaitstud põhjaveega aladel hajutatult pinnasesse immutada hajutatult pinnasesse immutada veeseaduse (edaspidi VeeS) § 124 lg 3, 4 ja 6 sätestatud erisustega arvestades kuni 10 m³ ööpäevas pärast reovee bioloogilist puhastamist, kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse, veejuhtmesse või kraavi (VeeS § 3 lg 4 p 2 tähenduses) ei ole majanduslikult põhjendatud ning ei ole põhjavee seisundi halvenemise ohtu.

Heitvee ja sademevee immutussügavus peab vastavalt määruse nr 61 § 8 lg-le 3 ning § 7 lg-le 3 olema aasta ringi hinnanguliselt vähemalt 1,2 m ülalpool põhjavee kõrgeimat taset ning jääma hinnanguliselt 1,2 m kõrgemale aluspõhja kivimitest. Kui põhjavee kaitstust ja vajalikku immutussügavust ei ole võimalik tagada või 3 immutatavad kogused ületavad 10 m ööpäevas, peab reovee tekitaja koguma reovee lekkekindlatesse kogumismahutitesse ja korraldama selle veo kohaliku omavalitsuse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavas määratud puhastamisviisi (VeeS § 124 lg 2). VeeS § 128 lg 1 ja määruse nr 61 § 5 lg 2 ja 3 kohaselt peavad pinnasesse juhitava vee saastenaõtjad vastama määruse nr 61 lisas 1 esitatud piirväärtustele või reovee puhastusastmetele sõltuvalt reoveekogumisala koormusest või saasteallika koormusest. Kanalisatsiooniehitiste asukoha valikul tuleb arvestada ka VeeS § 133, 134, 136 ja 137 ning keskkonnaministri 31.07.2019 määruse nr 31 „Kanaliseerimise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ nõudeid.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 55 lõike 3 punkti 4 kohaselt ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitse tegevusega tekitatud müra. Sellest tulenevalt ei kohaldu riigikaitse tegevusega tekitatud mürale keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müra normtasemed. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 10 kohaselt tuleb keskkonnahäiringut taluda, kui keskkonnahäiringut põhjustav tegevus on vajalik ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning puudub mõistlik alternatiiv ja olulise keskkonnahäiringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed.

8. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Hoonete paiknemine ja ala vaadeldavus ning juurepääsude valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdumiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Planeeritud krundid on lubatud osaliselt ümbritseda piirdeaia.

Kruntide välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Ala korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

Arvestada Kaitseväge julgeolekuala vahetus naabruses asuva Metsavahi tee 3 kinnisasja kasutamisel ja ehitustöö korraldamisel, samuti näiteks valvekaamerate paigaldamisel asjaoluga, et naabruses asuv Klooga harjutusväli on kaitseväge korralduse seaduse (KKS) § 50 lõike 1 alusel Kaitseväge julgeolekuala. Kaitseväge julgeolekualal viibimine ning seal pildi või kujutise salvestamine on Kaitseväge loata keelatud (KKS § 52 lg 1, § 563).

9. Kitsendused. Servituutide vajadus

Planeeritud maaüksusel asuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- riigikaitse ehitise piiranguvöönd (Klooga harjutusväli);
- veehaarde sanitaarkaitseala (puurkaevu PRK0025437 sanitaarkaitseala ulatus on 50m);
- elektripaigaldise kaitsevöönd (elektriõhuliin alla 1 kV);
- elektriõhuliini kaitsevöönd (1-20 kV);
- III kategooria kaitsealuse liigi leiukoht (KLO9303597, Ulmus laevis);
- Geodeetilise märgi (41053) kaitsevöönd 3m.

Pärandkultuuri objektidena on välja toodud Põllküla mõisapark ning Madise-Põllküla vana maantee lõik.

Planeeritud kitsendused:

Planeeringus on määratud juurdepääsuservituut pos nr 1 krundile 3,5m ulatuses Linsi katastriüksuse (kinnistu nr 6769702, katastritunnus 29501:009:0175) kasuks.

Vastavalt „Veeseaduse“ § 154 lõike 2 alusel moodustatakse projekteeritud puurkaevu ümber hooldusala raadiusega 10 m.

Pos nr 1 krundile on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- planeeritud liitumiskilbi rajamiseks, kasutamiseks ja hooldamiseks kilbi kaitsevööndi ulatuses (2m ümber kilbi);
- olemasolevate elektriõhuliinide kasutamiseks ja hooldamiseks õhuliini kaitsevööndi ulatuses (2m liini teljest mõlemale poole);
- olemasoleva liitumiskilbi hooldamiseks kilbi kaitsevööndi ulatuses (2m ümber kilbi);
- planeeritud MP elektrikaabli kaitsevööndi ulatuses (1m kaabli teljest mõlemale poole).

Tambeti (29501:009:0449) katastriüksusele on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks, kasutamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- planeeritud MP elektrikaabli kaitsevööndi ulatuses (1m kaabli teljest mõlemale poole).

Vana-Põllküla tee 8 (29501:009:0385) katastriüksusele on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks, kasutamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- planeeritud MP elektrikaabli kaitsevööndi ulatuses (1m kaabli teljest mõlemale poole).

10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Tagada planeeritud kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused vastavalt EVS 843:2016 seatud nõuetele.
- Hoonete projekteerimisel arvestada riigikaitse tegevuse tõttu tekkivate keskkonnahäiringutega (müra, vibratsioon jms) ning rakendada nende mõju leevendamiseks vajalikke meetmeid.
- Keelatud on riigikaitse ehitise piiranguvööndis ehitise püstitamise ilma Kaitseministeeriumi kooskõlastuseta. Detailplaneeringu alusel ehitiste püstitamise korral tuleb projekteerimistingimuste või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitusteatis esitada ehitisregistri kaudu Kaitseministeeriumile kooskõlastamiseks.
- Piirangud ja nõuded, mis on sätestatud määrustes (imbväljaku rajamine jm).
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

11. Planeeringu realiseerimise võimalused

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

- I etapp – vajalike servituutide seadmine;
- II etapp – tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine;
- III etapp – ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamiseks;
- IV etapp – ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks; planeeritud tehnovõrkude ehitamine, kasutusloa saamine;
- V etapp – hoonete ehituslubade taotlemine ja väljastamine;
- VI etapp – hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava võib muuta vastavalt olukorrale.

12. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitajad

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne otseseid kahjusid. Planeeringus realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine määratakse vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele.

IV Joonised

| | |
|-------------|---------------------------------------|
| Joonis nr 1 | Situatsiooniskeem |
| Joonis nr 2 | Kontaktvõõnd |
| Joonis nr 3 | Tugiplaan |
| Joonis nr 4 | Põhijoonis ja Tehnovõrkude koondplaan |

V Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastuslisad