

# KUNGLA METS 2 KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

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

PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA: Lääne-Harju Vallavalitsus  
PlanID 91512

HUVITATUD ISIK: Maasaadused OÜ (registrikood 11932310)

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



TÖÖ NR HDP-10/08

<b>SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK .....	3
2. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA .....	4
3. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS JA DETAIPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	4
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SESED .....	7
<b>5. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD .....</b>	<b>8</b>
5.1. ASUKOHT .....	8
5.2. PINNAS .....	8
5.3. RELJEEF JA HALJASTUS .....	9
5.4. HOONED .....	10
5.5. TEED .....	10
5.6. TEHNOVÕRGUD .....	10
5.7. KEHTIVAD PIIRANGUD .....	10
<b>6. DETAILPLANEERING .....</b>	<b>11</b>
6.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED .....	11
6.2. TRANSPORDIMAAD JA LIIKLUSKORRALDUS .....	15
6.3. VERTIKAALPLANEERING .....	16
6.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS .....	17
6.4.1. VEEVARUSTUS .....	17
6.4.2. KANALISATSIOON .....	17
6.4.3. SADEMEVEED .....	17
6.4.4. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED .....	18
6.4.5. ELEKTRIVARUSTUS .....	18
6.4.6. VÄLISVALGUSTUS .....	18
6.4.7. TELEKOMMUNIKATSIOON .....	18
6.4.8. SOOJARVARUSTUS .....	19
7. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD .....	19
8. AUTOLIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON, ÕHUSAASTE .....	21
9. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED .....	23
10. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID ABINÕUD .....	23
11. PLANEERINGUGA ELLUVIIMINE .....	24
12. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	24
13. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD .....	25

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
  - Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
  - Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
  - Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
  - Keila valla üldplaneeringu, kehtestatud 13.10.2005 otsusega nr 259/1005;
  - Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#));
  - Lääne-Harju Vallavolikogu 27.10.2020 otsus nr 74 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine“;
  - Innu maaüksuse detailplaneeringuga, kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 30.01.2018 otsusega nr 10.
2. Arengukavad ja -strateegiad:
  - Lääne-Harju valla arengukava 2019-2030 (vastu võetud Lääne-Harju valla volikogus 30. oktoobril 2018 );
  - Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kava aastateks 2024-2035 (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 14.05.2024 määrusega nr 9);
  - Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018.a määrusega nr 11);
3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud):
  - Topo-geodeetiline alusplaan (Geodeesiakeskus G.E.POINT OÜ töö 18-G089 05.04.2018.a.);
  - „Kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna, tee nr 2951920 Suvemaja tee ning tee nr 2952210 Tee221 ristmiku liikluse läbilaskvuse arvutus“ G.E.O Grupp OÜ töö nr P16008.
  - Dendroloog Aino Aaspõllu koostatud haljastuse hinnang (töö 31. mai 2012).
  - Hendrikson & Ko poolt koostatud „Kungla mets 2 kinnistu ja lähiala mürahinnang“, töö nr 22004309 .
4. Eesti standardid:
  - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
  - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimise ja arhitektuuri. Osa 1:Linnaplaneerimine;
  - Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus;
  - Eesti Standard EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

**Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks** on Kungla mets 2 katastriüksuse jagamine, mille käigus moodustatakse viis transpordimaa sihtotstarbega krunti, viis ärimaa/elamumaa sihtotstarbega krunti ja 24 elamumaa sihtotstarbega krunti. Elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 3000-4385 m<sup>2</sup>, sealjuures suurim lubatud ehitusalune pind on ridaelamute/korterelamute puhul 800 m<sup>2</sup> ning üksikelamute puhul 450 m<sup>2</sup>. Lisaks on detailplaneeringu ülesanne detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste, sealhulgas tehnovõrkude ja -rajatiste ning avalikule teele juurdepääsuteede võimaliku asukoha ja liikluskorralduse põhimõtete määramine.

**Harju maakonnaplaneering 2030+** (kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse minister käskkirjaga nr 1.1-4/78)

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

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ planeeringualale konkreetseid maakasutuspiiranguid ja kitsendusi ei sea, seega detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga 2030+.

### **Keila valla üldplaneering**

Vastavalt Keila valla üldplaneeringule paikneb planeeritav ala hajaasustus alal. Üldplaneeringus on välja toodud tingimused, et uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse, see tähendab uutel tiheasustusaladel, on ehituskruundi minimaalseks suuruseks 3000 m<sup>2</sup> (alus: valla ehitusmäärus).

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

### **Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035**

Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni (ÜVK) arendamise kava aastateks 2024-2035 on vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 14.05.2024 määrusega nr 9

Meremõisa ÜVK piirkonna alla on arvestatud lisaks MTÜ Meremõisa elamupiirkonnale ka end. Innu, Kungla mets II, Roondla ja Merela DP alad ning Merenuka elamuala. Meremõisa MTÜ elamupiirkonna ühiskanalisatsioon kogutakse kokku 6 kanalisatsioonipumpla abil ning suunatakse Laulasmaa ÜVK piirkonna peapumpla kaheliinilisse survetorustikku. Survetorustiku eesvooluks on Keila-Joa alevikus Pargi alleel asuv isevoolorustik, mis omakorda suubub Keila-Joa reoveepuhastisse.

Laulasmaa reoveekogumisala teenindamise tarbeks rajatav survekanalisatsioon paikneb Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna maantee ääres, mis annab võimaluse liita planeeritava ala ühiskanalisatsiooniga.

## 3. ÜLDPLANEERINGU MUUDATUSE PÕHJENDUS JA DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Seoses piirkonna elanikkonna kasvuga on tekkinud vajadus perspektiivsete elamualade järele. Ümbritseva piirkonna asumid on suhteliselt väikese või olematu arendusperspektiivi võimalusega – Lohusalu ja Laulasmaa külates elamuala laiendamiseks puuduvad võimalused täielikult, väike perspektiivne arenguala on koostamisel oleva üldplaneeringu lahenduses ette nähtud Meremõisa külast lõunasse jääval Käesalu ja Kloogaranna külade piiril, kus võivad paikneda nii elukondlikud, kui ühiskondlikud arendused. Keila-Joa aleviku keskosas on perspektiivsed alad korterelamute arendamiseks.

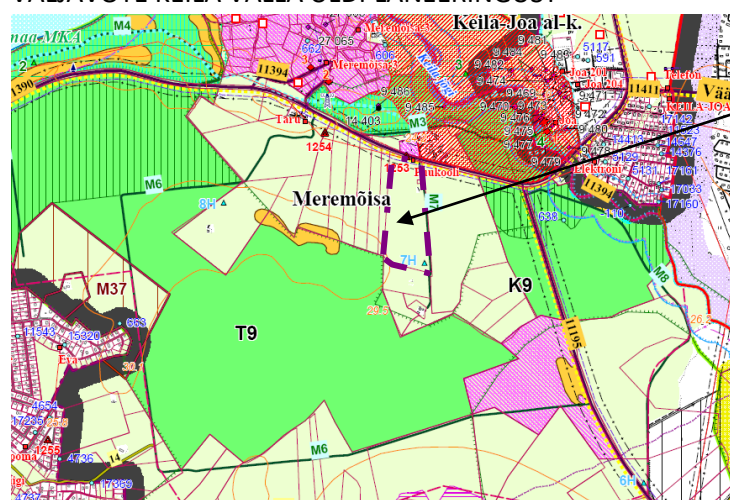


Joonis Lääne-Harju valla üldplaneeringus on välja toodud arenduste reservalad Meremõisas ja Keila-Joal, kus võivad paikneda nii elukondlikud, kui ühiskondlikud arendused

Olemasolevad, nii tehnilise kui sotsiaalse taristu, ressursid on piisavad kasvava koormuse rahuldamiseks. Kogu piirkonna asukohast tingitud võimalused (Keila-Joa aleviku ja Laulasmaa küla pakutavate teenuste lähedus, ülikvaliteetsete looduslike koosluste ning arendatud või arendamisel oleva infrastruktuuri olemasolu) loovad aluse väljakujunenud elamuala laiendamiseks. Planeeringualast idas paikneb 42 üksikelamu krundiga kehtiv Innu maaüksuse detailplaneering (ID 53407), mistõttu moodustab planeeritav ala on loogiline lüli Meremõisa olemasoleva elamuala ja arendatava piirkonna vahel.

Keila valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist hajaasustus alaga. Käesolev detailplaneeringuga tehakse ettepanek kehtiva üldplaneeringu muutmiseks Meremõisa küla osas. Ettepanekuga muudetakse juhtotstarvet ja detailplaneeringu kohustuslikke alasid.

#### VÄLJAVÕTE KEILA VALLA ÜLDPLANEERINGUST



— — — — — Planeeringu ala asukoht

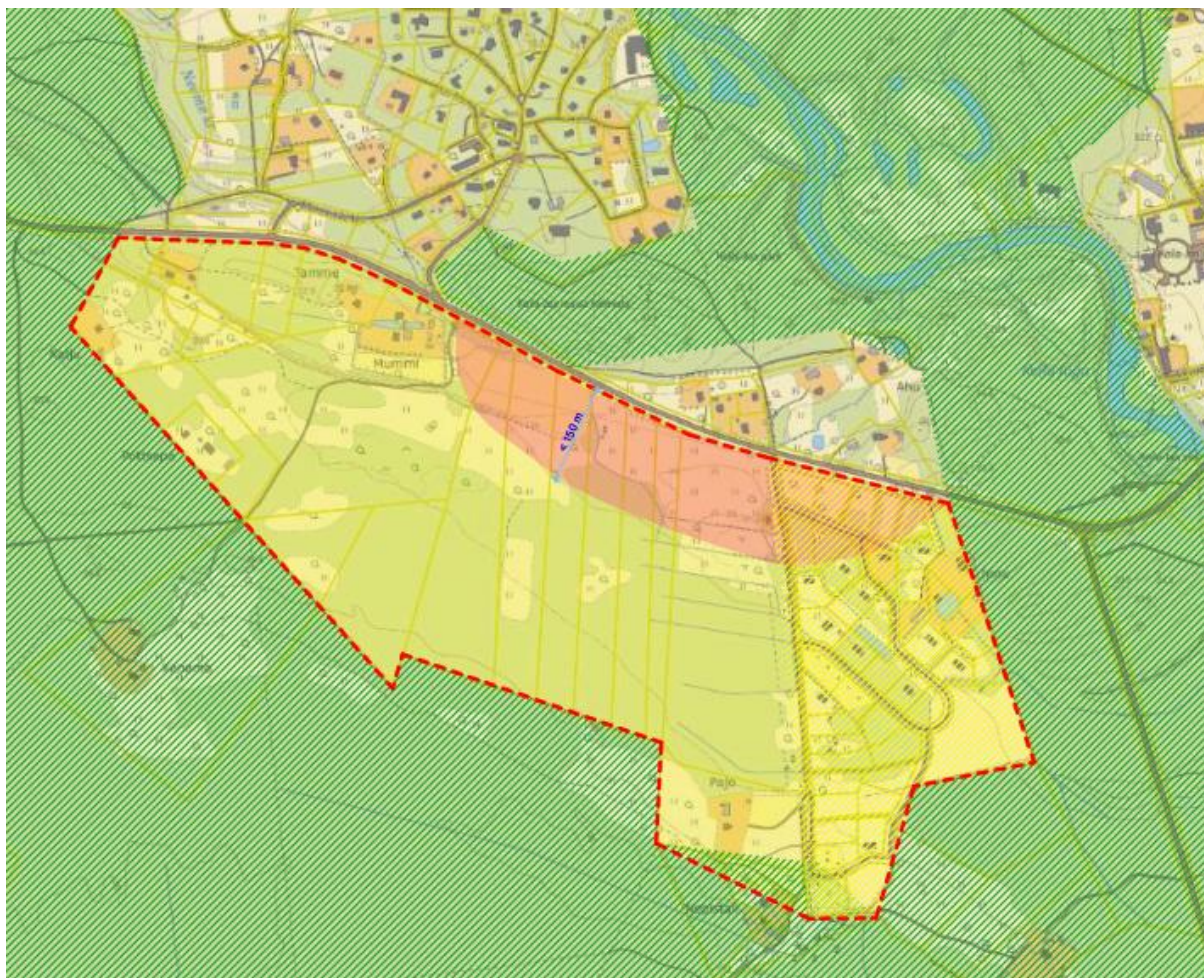
OLEV OLUKORD






#### PANEERITAVA ALA ASUKOHT

Vastavalt Keila valla üldplaneeringule paikneb planeeritav ala hajaasustus alal

Muudatusettepanek näeb ette elamuala laiendamise Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest lõunas, Innu maaüksuse planeeringualast lääne suunas, ulatusega kuni kehtiva üldplaneeringu kohase

rohevõrgustiku piirini. Alale on valdavalt ette nähtud väikeelamud, st üksikelamud ja paarismajad. Maanteega piirnev alale, maksimaalse laiuselga 150 meetrit, on planeeritud äri- ja ühiskondlike hoonete ja/või korterelamute ehitamine. Eesmärk on planeerida paljude vajalike juhtfunktsioonidega alasi elanike vahetusse lähedusse, vähendades inimeste sunnitud liikumist ja sedakaudu ka kogu asumi ökoloogilist jalajälge.



	Tiheasustusala piir (muudatusettepaneku ala)
	EE, Väikeelamu ala
	EE, Väikeelamu ala (olemasolev)
	Ä, Keskuse segakasutusega ala
	Kehtiva ÜP kohane rohevõrgustiku ala

## EHITUSTINGIMUSED

Piirkonnas ehitamiseks peab täpsed ehitustingimused määratlema detailplaneeringutega. Piirkonna veevarustus peab põhinema ühisveevärgil, piirkonda rajatud või rajatavate puurkaevude baasil. Reoveekäitlus peab põhinema ühiskanalisatsioonil, ala põhjaosa läbiva kanalisatsiooni survetorustiku baasil.

**Väikeelamu ala tingimused.** Elamukruntide minimaalseks suuruseks on 3000 m<sup>2</sup>. Kruntidele on lubatud ehitada üksikelamuid või paarismaju. Abihooneid on lubatud ühele krundile ehitada kuni neli. Hoonete kõrgus on kuni 9 meetrit. Kruntide hoonete ehitistalune pind ei tohi olla suurem kui 15% krundi pindalast. Lubatud on piirdeaiad, kõrgusega kuni 1.50 ja minimaalse läbipaistvusega 20%.

Parkimine on ette nähtud oma krundi piires. Detailplaneeringute koostamisel hinnata ja näha vajadusel ette väärtusliku kõrghaljastuse säilitamise tingimused.

**Keskuse segakasutusega ala tingimused.** Lubatud on äri, ühiskondlike ehitiste ja lamu kasutamise sihtotstarbed. Kasutamise sihtotstarbed ja nende osakaal määratletakse detailplaneeringuga. Elamud on ette nähtud korteromanditena selliselt, et hoonete ümber olev ala on avatud, liikumisrajad, mänguväljakud jmt taristu ühiskasutuses. Hoonete kõrgus kuni 9 meetrit. Kruntide hoonete ehitistalune pind ei tohi olla suurem kui 40% krundi pindalast, hoonete brutopind ei tohi olla suurem kui 50% krundi pindalast. Piirdeaedade rajamine ei ole soovitatav, rajamise korral näha ette jalgrajad, mis ühendavad väikeelamuala kergliiklusteega. Parkimine lahendatakse vastavalt kehtivatele nõuetele detailplaneeringuga kas üldkasutataval transpordimaal või oma krundi piires.

#### **PLANEERINGUGA KAASNEV MÕJU**

Planeeritav elamuala omab suurt potentsiaali kõrgeväärtusliku elukeskkonna loomiseks, saavutades selle suhteliselt väikese keskkonnamõjuga. Planeeritavat ala ümbritseb puhvertsoonina rohevõrgustiku ala, seega on mõju metsamaale lokaalne ning suhteliselt väikese mõjuga. Kuna muus osas baseerub taristu juba olemasolevatel lahendustel, siis ei kaasne elamuala laiendamisega suuremaid negatiivseid mõjusid.

#### **4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED**

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

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

Looduslikest vaatamisväärsustest planeeringu ala kontaktvööndis on:

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

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

Elamumaade arhitektuursed tingimused „Innu maaüksuse detailplaneeringus“ on alljärgnevad:

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

**Keila Vallavolikogu 30.09.2013.a. otsusega nr 373/0913 on algatatud Keila mets 2 maaüksusest läänes paiknevate maaüksuste detailplaneering s.o. „Meremõisa külas Loigu, Aaviku, Uuetoa,**

**Sepapaja, Üti, Kääbusmetsa maaüksuste detailplaneering**“. Antud detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine, ehitusõiguse määramine, liiklusmaa moodustamine ning juurdepääsude lahendamine. Detailplaneering on vaid algatuse staadiumis.

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

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

Elumumaa kruntide suurused kontaktvööndis, 800m raadiuses on vahemikus 1888m<sup>2</sup>-3000m<sup>2</sup>.

Lähim bussipeatus asub planeeringu ala vahetus läheduses, KUNGLA bussipeatus.

Laulasmaa küla keskus (mis paikneb planeeritavast alast ligikaudu 4,6 km kaugusel) asuvad põhikool ja lasteaed, avalikus kasutuses olevad spordiväljakud ning erinevad teenindustevõtte.

## 5. PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

### 5.1. ASUKOHT

Meremõisa küla asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa küla ja Keila jõe vahelisel alal, piirnedes põhjast Lohusalu lahega. Väljakujunenud asustus asub küla põhjaosas mereäärsel alal, jõe suubumiskoha vahetus läheduses, küla läbivast 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest põhja suunas.

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

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Meremõisa külas

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

Maa-ala piirnevad katastriüksused on :

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

### 5.2. PINNAS

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



Planeeringuala jääb kaitsmata põhjaveega alale. Lähim registrisse kantud puurkaev asub Pargimetsa tee 28 maaüksusel (keskkonnaregistri kood PRK0067051).

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

Piirkonnas märgalaid, randa ega kallast ei esine.

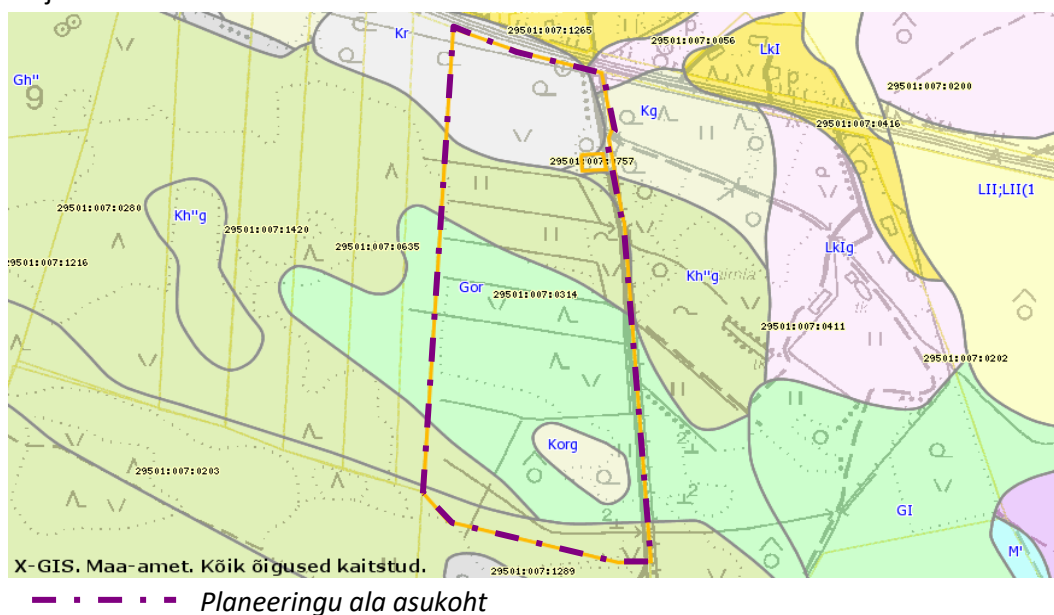
Aluspõhja geoloogia on ala põhjaosas Ülem-Ordoviitsiumi ladestiku Viivikonna kihistu detriitne savikas lubjakivi kukersiidi vahekihtidega ja lõunaosas Kesk-Ordoviitsiumi ladestiku Kõrgekalda kihistu savikas lubjakivi ja mergel.

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

- gleistunud koreserikas leostunud muld (Korg);
- koreserikas leostunud gleimuld (Gor);
- koreserikas rähkmuld (Kr);
- õhuke paepealne muld (Gh``).

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

Väljavõte Maa-ameti mullastiku kaardirakendusest



### 5.3. RELJEEF JA HALJASTUS

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



Fotod planeeringu alast

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

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

#### 5.4. HOONED

Ehitisregistri andmetel Kungla mets 2 katastriüksusel hoonestus puudub.

#### 5.5. TEED

Juurdepäas planeeritavale alale on tagatud riigimaanteelt 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 27,47. Kungla mets 2 maaüksusel olev 3m juurdepääsutee (2952210 Pargimetsa tee) on juurdepääsuks nii naabermaaüksuste elamumaadele kui ka planeeritavatele kruntidele. Kungla mets 2 maaüksuse põhja piiril, riigimaanteelt 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ääres kulgeb 3 m kergliiklustee, mis ühendab Keila-Joa alevikku ja Tuulna küla.

#### 5.6. TEHNOVÕRGUD

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

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

Maaüksuse piiril, kergliiklustee lõuna küljel kulgeb Laulasmaa ÜVK reoveekogumisala teenindamise tarbeks rajatud survekanalisatsioon. Innu maaüksuse arendusalal on praeguseks välja ehitatud puurkaev koos veepuhastusjaamaga, mille planeerimisel arvestati kasvava tarbimisega ning planeeritava arenduse ressursivajadus on olemas.

#### 5.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

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

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

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

Planeeringuala läbivad või sellele ulatuvad järgmised kitsendused:

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

## 6. DETAILPLANEERING

### 6.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

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

Planeeritaval alal moodustatakse 24 üksikelamumaa krunti, 5 korterelamut koos äripindadega krunti, 5 transpordimaa krunti.

#### ANDMED KRUNTIDE MOODUSTAMISEKS

Pos.nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse katastriüksusest	Liidetavate/ lahutatavate osade pindala m <sup>2</sup>	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
1	LK	1606	29501:007:0314	-1606	Maatulundusmaa
2	LT	9919	29501:007:0314 29501:007:0757	-9766 -153	Maatulundusmaa Maatulundusmaa
3	LT	3487	29501:007:0314	-3487	Maatulundusmaa
4	LT	4013	29501:007:0314	-4013	Maatulundusmaa
5	LT	4487	29501:007:0314	-4487	Maatulundusmaa
6	0-50 ÄV 0-100 EK või ER	3497	29501:007:0314	-3497	Maatulundusmaa
7	0-50 ÄV 0-100 EK või ER	3074	29501:007:0314	-3074	Maatulundusmaa
8	0-50 ÄV 0-100 EK või ER	3002	29501:007:0314	-3002	Maatulundusmaa
9	0-50 ÄV 0-100 EK või ER	4047	29501:007:0314 29501:007:0757	-3726 -321	Maatulundusmaa Maatulundusmaa
10	EP	3060	29501:007:0314	-3060	Maatulundusmaa
11	0-50 ÄV 0-100 EK või ER	3122	29501:007:0314	-3122	Maatulundusmaa
12	EP	3936	29501:007:0314	-3935	Maatulundusmaa
13	EP	3209	29501:007:0314	-3209	Maatulundusmaa
14	EP	3309	29501:007:0314	-3309	Maatulundusmaa
15	EP	3078	29501:007:0314	-3078	Maatulundusmaa
16	EP	3072	29501:007:0314	-3072	Maatulundusmaa
17	EP	3182	29501:007:0314	-3182	Maatulundusmaa

Pos.nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Moodustatakse katastriüksusest	Liidetavate/ lahtutavate osade pindala m <sup>2</sup>	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
18	EP	3186	29501:007:0314	-3186	Maatulundusmaa
19	EP	3189	29501:007:0314	-3189	Maatulundusmaa
20	EP	4384	29501:007:0314	-4384	Maatulundusmaa
21	EP	3238	29501:007:0314	-3238	Maatulundusmaa
22	EP	3256	29501:007:0314	-3256	Maatulundusmaa
23	EP	3375	29501:007:0314	-3375	Maatulundusmaa
24	EP	3083	29501:007:0314	-3083	Maatulundusmaa
25	EP	3013	29501:007:0314	-3013	Maatulundusmaa
26	EP	3042	29501:007:0314	-3042	Maatulundusmaa
27	EP	3235	29501:007:0314	-3235	Maatulundusmaa
28	EP	3817	29501:007:0314	-3817	Maatulundusmaa
29	EP	3034	29501:007:0314	-3034	Maatulundusmaa
30	EP	3116	29501:007:0314	-3116	Maatulundusmaa
31	EP	3525	29501:007:0314	-3525	Maatulundusmaa
32	EP	3420	29501:007:0314	-3420	Maatulundusmaa
33	EP	3404	29501:007:0314	-3404	Maatulundusmaa
34	EP	3001	29501:007:0314	-3001	Maatulundusmaa

Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi:

ER- ridaelamu maa;

EP- üksikelamu maa;

EK- korterelamu maa,

ÄV- väikeettevõtluse maa,

LT-transpordimaa;

LK- kergliiklusmaa.

## KRUNTIDE NÄITAJAD

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	Ehitisealune pind kokku m <sup>2</sup>	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus- elamu/abihoone	Suurim hoonete kõrgus- kõrgus maapinnast (m) Elamu/abihoone	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) Katastriüksuse liikide	Suletud brutopind maapealne/maa-alune	Katusekalle	Parkimiskohtade arv- normatiivne/kavandata	Kitsendused ja servituudid
1	1606	-	-	-	-	-	LK 100	L 100	-	-	-	Olemasolevate ja pl. tehnov. servituudi ala Riigitee 30m tee kaitsevöönd
2	9919	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	Ol.ol ja pl tehnovõrkude servituudi ala
3	3487	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	Pl. tehnovõrkude servituudi ala
4	4013	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	Pl. tehnovõrkude servituudi ala
5	4487	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-	Pl. tehnovõrkude servituudi ala
6	3498	700	1678	2(2-1/-)	9m/-	1(1/-)	0-50 ÄV 0-100 EK või ER	0-50 Ä 0-100 E	1400	0°-45°	8/8	Riigitee 30m kaitsevöönd Survekanalisatsiooni 2m servituudi ala
7	3074	600	1249	2(2-1/-)	9m/-	1(1/-)	0-50 ÄV 0-100 EK või ER	0-50 Ä 0-100 E	1200	0°-45°	6/6	Riigitee 30m tee kaitsevöönd Survekanalisatsiooni 2m servituudi ala
8	3002	700	1242	2(2-1/-)	9m/-	1(1/-)	0-50 ÄV 0-100 EK või ER	0-50 Ä 0-100 E	1400	0°-45°	8/8	Riigitee 30m tee kaitsevöönd Planeeritud tee 10mtee kaitsevöönd
9	4047	800	2009	2 (2-1/-)	9m/-	1(1/-)	0-50 ÄV 0-100 EK või ER	0-50 Ä 0-100 E	1600	0°-45°	16/16	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
10	3060	450	1832	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
11	3122	800	1615	2 (2-1/-)	9m/-	1(1/-)	0-50 ÄV 0-100 EK või ER	0-50 Ä 0-100 E	1600	0°-45°	16/16	Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
12	3936	450	1776	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*

13	3209	450	1763	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
14	3309	450	1770	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
15	3078	450	1629	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
16	3072	450	1793	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
17	3182	450	1843	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
18	3186	450	1786	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
19	3190	450	1729	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
20	4385	450	2044	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
21	3238	450	1455	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
22	3256	450	1493	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
23	3375	450	1771	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	800	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
24	3083	450	1516	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	800	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
25	3013	450	1621	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	800	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
26	3042	450	1535	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	800	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
27	3235	450	1809	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	800	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
28	3817	450	1914	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	800	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*/
29	3034	450	1489	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	800	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
30	3116	450	1297	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	800	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
31	3525	450	1889	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	800	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd
32	3420	450	1743	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	800	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*
33	3404	450	1581	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	800	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*/ 0,4kV elektri kaabli kaitsevöönd (servituut)
34	3001	450	1777	2 (2/1)	9m/5m	3(1/2)	EP 100	E 100	900	0°-45°	3/3	Planeeritud tee 10m tee kaitsevöönd Planeeritud kuivenduskraavi kitsendus*/

Katastriüksuse liigi järgi:

E- elumumaa, L-transportimaa, Ä-ärimaa

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

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

#### **Keskkonnasõbralikkuse põhimõte**

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

#### **Hoonete projekteerimise reeglid:**

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

#### **Kasutatavad ehitusmaterjalid**

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

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

#### **Aiad ja piirded**

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

**Täpne hoonete arhitektuurne lahendus määratakse hoonete projekteerimisstaadiumis.**

### 6.2. TRANSPORDIMAAD JA LIIKLUSKORRALDUS

Krunt pos. nr 1	1606 m <sup>2</sup> - transpordimaa
Krunt pos. nr 2	9919 m <sup>2</sup> - transpordimaa
Krunt pos. nr 3	3487 m <sup>2</sup> - transpordimaa
Krunt pos. nr 4	4013 m <sup>2</sup> - transpordimaa
Krunt pos. nr 5	4487 m <sup>2</sup> - transpordimaa

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

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

**Ehitusseadustiku** (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki § 71 lg2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee kaitsevööndi laius on 30m äärmise sõiduraja välimisest servast. Detailplaneeringuga planeeritud juurdepääsuteede tee kaitsevöönd on määratud 10m äärmise sõiduraja välimisest servast. Kaitsevööndisse ei ole planeeritud hoonestusalasid.

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

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

Kõik planeeringuala sõiduteed on kavandatud kahesuunalisele liiklusele. Planeeritud teede sõidukiirus on piiratud, soovitatav on seada alale 30 km/h kiirusepiirang. Planeeritud teed (nii sõidu- kui ka kergliiklustee) on äärekivideta, kus sajuveed suunatakse teekalletega kõrval olevatele haljasaladele. Planeeritud sõiduteed rajatakse 5m laiusega teepeenardega kummalegi poole 0,75m. Planeeritud jalgteed on 2 m laiused. Kõik planeeritud teed kuuluvad asfalteerimisele.

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

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

Parkimine on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2016.

#### **Parkimiskohtade arvutus:**

<b>Eramu</b>	<b>&gt;3-toaline korter</b>	<b>Parkimismormatiiv Eramu/väike-elanute alal</b>	<b>Normatiivne</b>	<b>Planeeritud parkimiskohad</b>
-	Pos. 6,8	2	2x700/50=28	28
-	Pos. 7	2	600/50=12	12
-	Pos. 9, 11	1/50	2x800/50=32	32
Pos. 10, 12-34	-	3	3x24=72	72
Kokku			144	144

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

### **6.3. VERTIKAALPLANEERING**

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

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



#### 6.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

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

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

##### **Tehnovõrkude lahendus täpsustatakse tehnilise projekti projekteerimise käigus.**

Kui kruntidele pos. 6,7,8,9 ja 11 rajatakse ridaelamuid, siis tuleb tagada igale ridaelamuboksile liitumised tehnovõrkudega.

#### 6.4.1. VEEVARUSTUS

Veevarustuse allikaks on Innu maaüksuse detailplaneeringuga (kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega nr 10) planeeritud rekonstrueeritavast puurkaevust PRK0067051 (Pargimetsa tee 28 katastriüksusel, katastritunnusega 43101:001:0366), mis on praeguseks välja ehitatud koos veepuhastusjaamaga, mille planeerimisel arvestati kasvava tarbimisega ning planeeritava arenduse ressursivajadus on olemas.

Planeeringu ala keskmine arvestuslik päevane veetarve antud planeeringu alal on 16,5 m<sup>3</sup>/d . Liitumisühendused elamutesse on planeeritud DN 25 maakraanidega. Liitumispunkti maakraanid paigutatakse 0,5...1,0 m kaugusele krundi piirist torustike koridori transpordimaa ja kinnisasja piiri vahelisele haljasmaale, kõrvuti elamu kanalisatsiooni liitumispunkti kontrolltoruga.

Välisveetorustikud projekteerida PE PN 10 veetorudest ning tähistada märkekaabliga.

#### 6.4.2. KANALISATSIOON

Kogu planeeringu-alale kavandatav reovee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni 16,5 m<sup>3</sup>/d. Moodustatavate kruntide reoveed kanaliseerida isevoolselt tänavatorustikku. Iga üksikelamu krundi jaoks on ette nähtud üks liitumiskaev Ø400 ning ridaelamute pugul iga ridaelamu boksi tarvis üks liitumiskaev, mis ehitatakse teemaale ca 0,5-1m kaugusele krundi piirist. Kontroll- ja liitumiskaevud ehitatakse teleskoopsete suudmetega moodulkaevudena.

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

Planeeringuga planeeritud pumpla kaitsevöönd on 10m. Kanalisatsiooni lahendus täpsustatakse projekteerimise käigus.

#### 6.4.3. SADEMEVEED

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

#### 6.4.4. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

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

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

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

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

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

#### 6.4.5. ELEKTRIVARUSTUS

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

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

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud katastriüksuste aadressid.

#### 6.4.6. VÄLISVALGUSTUS

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

#### 6.4.7. TELEKOMMUNIKATSIOON

Planeeringualale on planeeritud 50 perspektiivset telekommunikatsiooni abonenti.

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

Sideühenduspunktiks on sidekaev F52S45-K02 Klooga mnt ääres. Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7m, teekatete all 1m. Sõidutee alla näha ette A kategooria torusid seinapaksusega 4,8mm.

Planeeringus on reserveeritud maa-alad kaablikanaliseerimisnõuete ehitamiseks ning määratud servituudid võrkude ekspuaterimiseks. Planeeritava ala sisesed kaabelsideliinid kulgevad kõikide planeeritud objektideni. Sidekaablite jaotamiseks kasutatakse väikese mahuga telefonikappe ehk nn piilareid. Sidekanalitrassi rajajaks on detailplaneeringu arendaja. Ehitusprojektis tuleb täpsustada

sidevajadust, taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Telia Eestilt või Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuselt ja täita seal toodud nõuded. Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutuse volitatud asutus on Connecto Eesti AS.

#### 6.4.8. SOOJAVARUSTUS

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

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

#### **Elamumaa kruntidele võib soojavarustuseks rajada soojuspuurauke.**

Soojuspuurauk on võimalik puurida majast 2m kaugusele, krundi piirist 5m. Soojuspuuraukude vahe on min 10m. Puuraugud on lubatud antud piirkonnas rajada 55m sügavusega ja 200m<sup>2</sup> eramu küttevajaduse katmiseks on vaja puurida 4 puurauku. Rajatavad soojuspuuraukud on kinnise süsteemiga, mistõttu puudub puuraugu hooldusala.

Maasoojuspuuraukude projekteerimisel lähtuda järgmistest seadusandlikest aktidest:

- Veeseadus<sup>1</sup> (vastu võetud 30.01.2019).
- Ehitusseadustik<sup>1</sup> (vastu võetud 11.02.2015.a., viimati muudetud 18.10.2024.a.).
- Keskkonnaministri määrus nr. 43 "Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitusvõi kasutusteateise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitusvõi kasutusteateise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid." (vastu võetud 09.07.2015.a.).

Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

#### 7. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

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

Olemasolevast kõrghaljastusest sailitatakse maksimaalselt suuremad ja väärtuslikumad puud.

#### **Uue kõrghaljastuse rajamiseks on soovitatav kasutada:**

##### OKASPUUD:

keerdmänd (Pinus contorta)

serbia kuusk (Picea omorika)

##### LEHTPUUD

mägivaher (Acer pseudoplatanus)

harilik vaher ja tema vormid (Acer platanoides)

harilik pihlakas ja tema vormid (Sorbus aucuparia)

Kuivematel paealadel -poopuu (Sorbus intermedia ),

viirpuud (Crataegus sp.) jt.

harilik sarapuud (Corylus avellana) jt.

### Keskkonnakaitse abinõude alus: **Säästva arengu seadus § 3**

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

Ehituste alla jääv kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks.

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

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

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

Kungla mets 2 katastriüksuse detailplaneeringuga elluviimisega kaasnev tegevus ei kuulu KeHJS § 6 lõikes 1 sätestatud olulise keskkonnamõjuga tegevuse hulka ja keskkonnamõju strateegiline hindamine algatamine ei ole vajalik järgmistel põhjustel:

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

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

## 8. AUTOLIIKLUSEST PÕHJUSTATUD MÜRA, VIBRATSIOON, ÕHUSAASTE.

### Välisruum

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

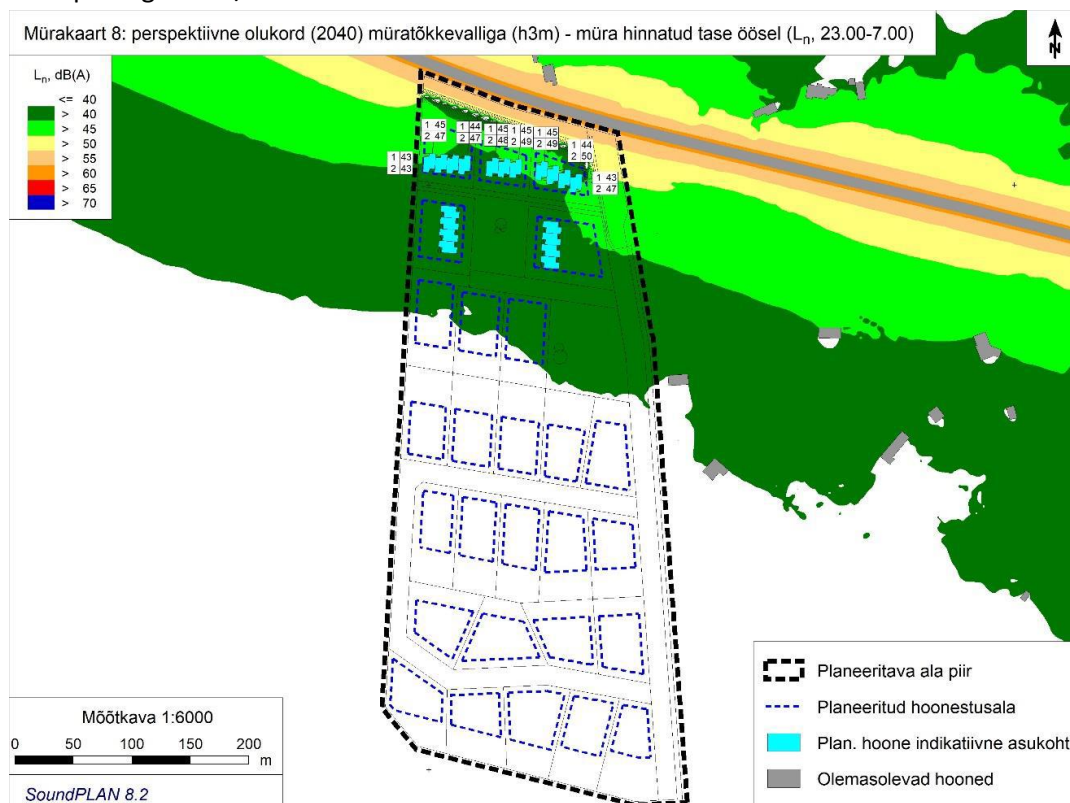
**Hendrikson & Ko poolt on koostatud „Kungla mets 2 kinnistu ja lähiala mürahinnang“, töö nr 22004309 14.04.2022.** Mürahinnangut täiendati 06.06.2023. aastal vastavalt riigitee ehitusprojektile (Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja Pargimetsa tee ristumiskoha ehitusprojekt, EXTech Design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

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

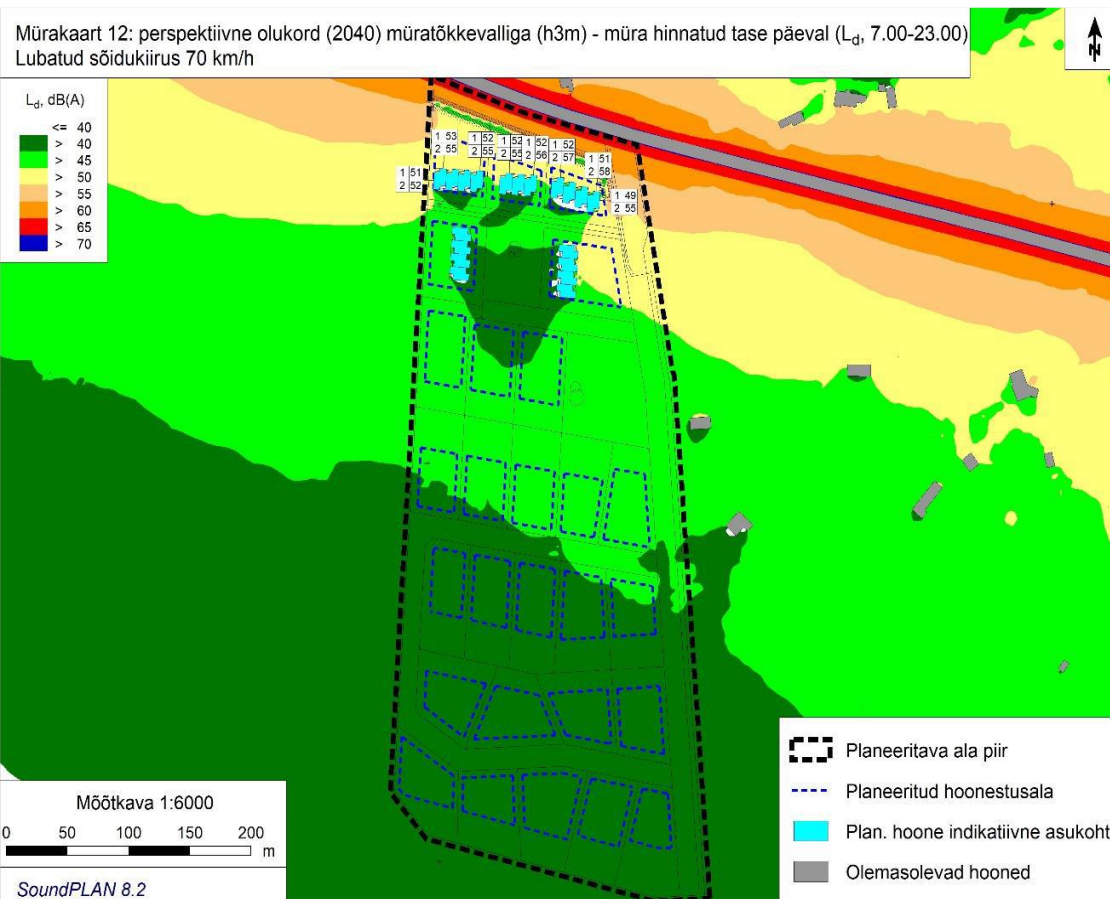
Täiendavalt koostatud mürakaartide põhjal võib öelda järgmist:

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

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



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



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

**Kuna tänaseks on maantee poolne ala planeeritud keskuse alaks (III kategooria), kus liikluse müra sihtväärtus päeval on 60 dBA ning öösel 55 dBA, siis perspektiivses olukorras 3 m kõrguse pinnasevalli rajamisel on müra normis ka kahekorruseliste hoonete puhul.**

### Siseruum

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

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

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

### **Autoliiklusest põhjustatud vibratsioon**

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

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

### **Autoliiklusest põhjustatud õhusaaste**

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

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

## **9. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED**

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

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

### **Radoonist tulenev terviserisk**

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

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

## **10. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD**

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

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid.

## 11. PLANEERINGUGA ELLUVIIMINE

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

**Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (realiseerimise etapid):**

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

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

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

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

**Transpordiameti nõuded planeeringu elluviimisel:**

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

## 12. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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



### 13. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD

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

#### **Mõju maakasutusele ja maavaradele**

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

#### **Jäätme- ja energiamahukus**

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

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

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

#### **Vee, pinnase ja õhusaastatus**

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, samuti ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi.

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

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

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

#### **Müra, vibratsioon**

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

Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise

meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid

### **Valgus, kiirgus ja lõhn**

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

Kiirguse ja lõhna reostust ei ole ette näha

### **Avariiolukordade esinemise võimalikkus ja koosmõju**

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

### **Oht inimese tervisele või keskkonnale, kavandatava tegevusega kaasnevate avariiolukordade esinemise võimalikkus**

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariiolukordade tekkimist ette näha ei ole. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale.

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

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

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

### **Kaitstavad loodusobjektid ja Natura 2000**

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

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

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