

Sisukord

1	Lähtekohad.....	2
1.1	Planeeringu koostamise alused	2
1.2	Planeeringu ülesanne ja planeeringuga käsitletavat teemasid	2
1.3	Maaomand	2
1.3.1	Käsitletava ala maaüksused	2
2	Alusandmed	3
2.1	Asukoht.....	3
2.2	Aluskaardid	4
2.3	Arvestatavad planeeringud ja dokumendid	4
2.3.1	Keila valla üldplaneering.....	4
2.3.2	Matkarada E9	8
3	Lahendus.....	9
3.1	Tsoneerimine.....	9
3.2	Elamualad	9
3.2.1	Olevad elamualad	9
3.2.2	Kavandatavad elamualad	9
3.3	Puhkealad	10
3.3.1	Põhjapoolne puhkeala	10
3.3.2	Lõunapoolne puhkeala	10
3.4	Liikumisrajad	10
3.4.1	Kergliikustee	10
3.4.2	Üldliikumisrajad / jalgrajad	10
3.4.3	Maastikujooksurada.....	10
3.4.4	E9 matkarada	10
3.5	Laste ja täiskasvanute tegevusala	11
3.6	Lautrikoht	11
3.7	Rannaalade kasutuskord	11
3.8	Puhkekohad	11
3.9	Liikluskorraldus	11
3.9.1	Teed ja juurdepääsud	11
3.9.2	Parkimine	12
3.9.3	Müra ja õhusaaste	13
3.10	Käimlad	13
3.11	Infomajandus	13
3.12	Prügimajandus	13
3.13	Sademevee ärajuhtimine	13
3.14	Looduskeskkond	13
4	KAART - PLANEERINGU JOONIS	16

1 Lähtekohad

1.1 Planeeringu koostamise alused

- Keila Vallavolikogu Otsus 26.09.2014 nr 119/0914 - Keila Vallavolikogu 27.09.2012 otsuse nr315/0912 muutmine ja teemaplaneeringu koostamise lähteseisukohtade kinnitamine.
- Keila Vallavalitsuse korraldus 09.12.2015 nr721 Teenindusmaa suuruse ja sihtotstarbe määramine
- Keila Vallavolikogu Otsus 27.03.2016 nr248/0316 - Keila Vallavolikogu 27.09.2012 otsuse nr315/0912 muutmine ja teemaplaneeringu koostamise tingimuste kinnitamine muutmine.

1.2 Planeeringu ülesanne ja planeeringuga käsitletavad teemad

Planeeringu ülesanne on kehtiva Keila valla üldplaneeringu täpsustamine ja täiendamine tulenevalt vajadusest määrata Lohusalu külas tihe- ning hajaasustuse piirid, maakasutus- ja ehitustingimused. Planeeringu koostamise kaudu luuakse õiguslik alus planeeritaval maa-alal kehitvate planeeringute täiendamiseks ja muutmiseks, uute detailplaneeringute koostamiseks, maakorraldustööde läbiviimiseks ja maa omandiküsimuste lahendamiseks.

- Planeeringuga haja- ja tiheasustusega alade paigutuse lähimõjuala määramine alternatiivsete variantide võrdlemise teel.
- Planeeringu koostamise käigus on lahendada järgmised transpordi ja liikluskorralduse põhimõtted;
- Määratud on kergliiklusteede (jalgratta- ja jalgteed) vajadus ja asukohad;
- Analüüsitud ja hinnatud on Lohusalu lahele ligipääsuks avalike juurdepääsuteede asukohad ning täpsustatud ja määratud perspektiivsete parklate asukohad;
- Antud on maanteega piirnevate kinnistute juurdepääsud;
- Määratud on bussipeatuste, parklate ja puhkekohtade vajadus ja asukohad;
- Planeeringuga on täpsustatud asustuse arengusuunad ja põhimõtted, maantee trassikoridoriga vahetult piirnevate maa-alade maakasutus;
- Täpsustatud on liigvee ärajuhtimiseks ettenähtud magistraalkraavi asukoht ja servituudi vajadus.

1.3 Maaomand

1.3.1 Käsitletava ala maaüksused

Jrk. nr.	Katastritunnus	Maaüksuse nimi	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve	Omand
1	29501:001:0490	Lohusalu tee 114	5444 m ²	elamumaa 100%	eraomand
2	29501:001:0027	Lohusalu tee 112	7655 m ²	elamumaa 100%	eraomand
3	29501:001:0110	Lohusalu tee 110	8321 m ²	elamumaa 100%	eraomand
4	29501:001:0774	Lohusalu tee 108	83154 m ²	Üldkasutatav maa 100%	valla omand
5	29501:001:0039	Rahnu tee 4	6272 m ²	elamumaa 100%	eraomand
6	43101:001:0001	Rahnu tee 5 (**)	4,43 ha	maatulundusmaa 100%	eraomand

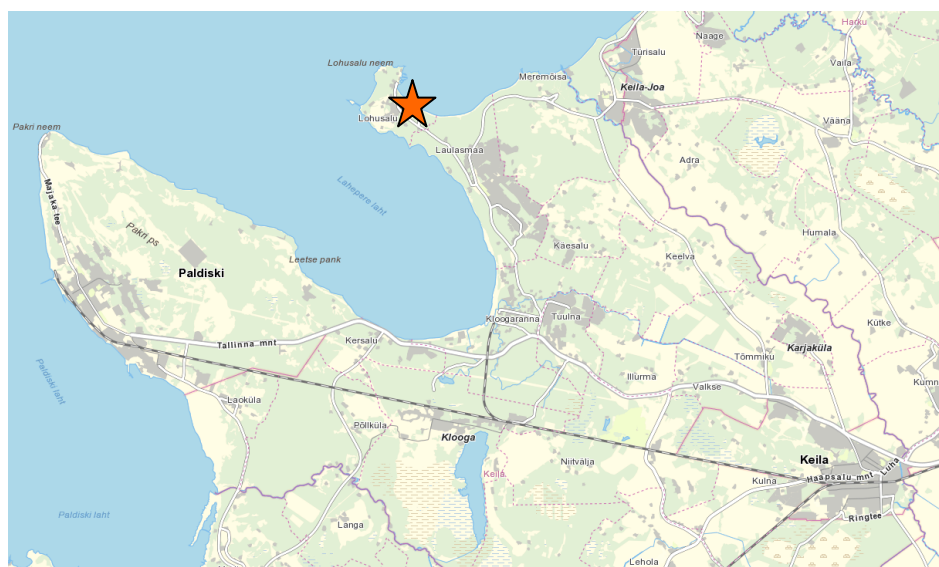
7	29501:001:0038	Rahnu tee 6	894 m ²	elamumaa 100%	eraomand
8	29501:001:0570	Rahnu tee 7	2834 m ²	elamumaa 100%	eraomand
9	29501:001:0572	Rahnu tee	2652 m ²	transpordimaa 100%	valla omand
10	29501:001:0090	Vaiksalu	7320 m ²	elamumaa 100%	eraomand
11	29501:007:0218	T-11395 Laulasmaa Lohusalu tee	5,04 ha (*)	transpordimaa 100%	riigi omand
12	29501:001:0218	T-11396 Lohusalu puhkekodu tee	2131 m ²	transpordimaa 100%	riigi omand
13	29501:007:1666	Ringmängu	13.74 ha	üldkasutatav maa 100%	valla omand
14	29501:007:1667	Laheda	7.48 ha	üldkasutatav maa 100%	valla omand
15	29501:007:1665	Kolmnurga	2143 m ²	üldkasutatav maa 100%	valla omand
16	29501:007:1656	Labida	14591 m ²	üldkasutatav maa 100%	valla omand
17	29501:007:1664	Linnuse	19860 m ²	üldkasutatav maa 100%	valla omand
18	29501:001:0509	Vana-Sadama tee L1	5586 m ²	transpordimaa 100%	valla omand
19	29501:001:0508	Vana-Sadama tee L2	3379 m ²	transpordimaa 100%	valla omand
20	29501:001:0513	Kiviranna tee	2584 m ²	transpordimaa 100%	valla omand
21	29501:001:0453	Vainu tee	12282 m ²	transpordimaa 100%	valla omand

(*)Teemaplaneeringu alal ca0,9ha.

(**)Elamu Rahnu tee 5 maaüksuse katastriüksuse esmamoodustamise toimingud on lõpetatud ning 27.10.2017 on Rahnu tee 5 (43101:001:0001)maakatastris registreeritud.

2 Alusandmed

2.1 Asukoht



Asend

Ala paikneb Lohusaare poolsaarel männimetsaga kaetud alal kahe ranna vahel, mida läbib Lohusaare tee. Põhjaosas paikneb hajutatult väike elamuala, planeeringuala lõunaosa on hoonestuseta. Ala on peamiselt kasutusel avaliku puhkealana.

2.2 Aluskaardid

1. Eesti põhikaart 1:10000 (Maa-amet)
2. Ortofoto 1:10000 (Maa-amet)
3. Lohusalu kergliiklustee eskiis (Lemminkäinen Eesti AS)
4. Maa-ala topogeodeetiline mõõdistus 1:500 (REIB 2001)

2.3 Arvestatavad planeeringud ja dokumendid

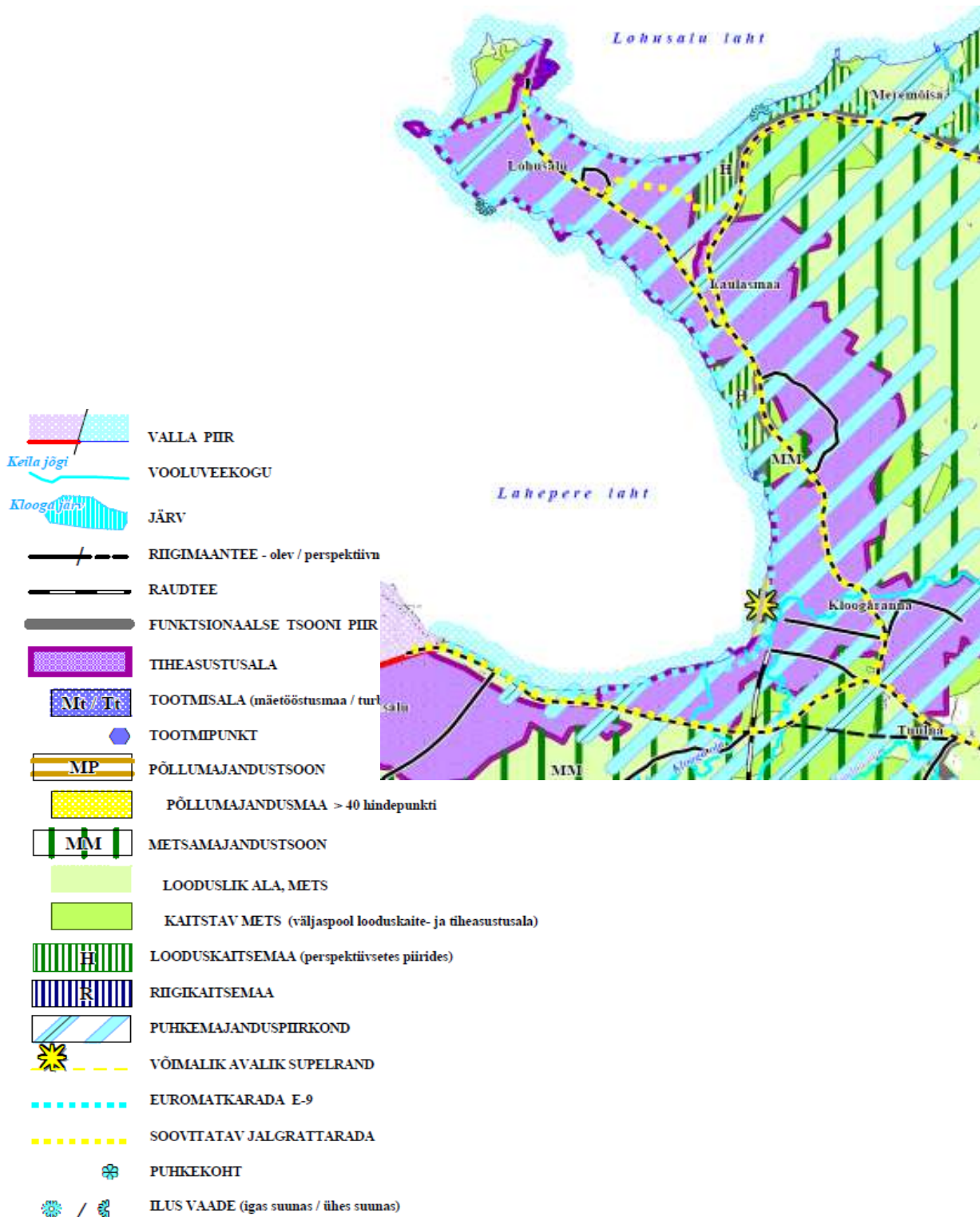
2.3.1 Keila valla üldplaneering

Keila Valla üldplaneeringu (kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega 13.10.2005 nr 259/1005) kohaselt paikneb planeeritav ala osana suurest tiheasustusalana määratletud puhkemajanduspiirkonnast. Ala paikneb kaitstava metsaga rohevõrgustiku rohekoridoris K9.





















Kaart 1
Looduskeskkond



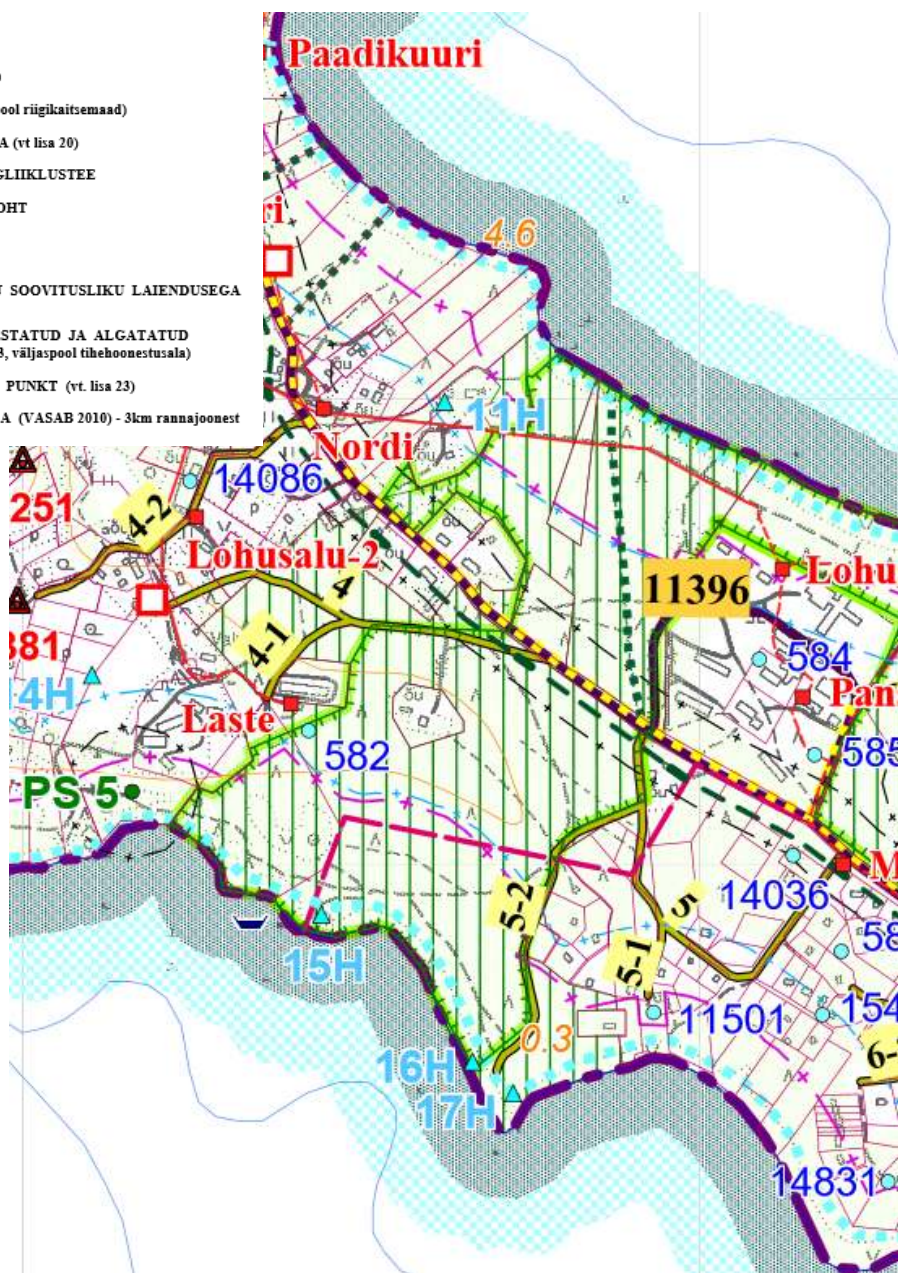
Kaart 2
Piirkonna funktsionaalne tzoneerimine



Kaart 3
Väljavõte üldplaneeringu kaardist

-  ROHEVÖRGUSTIK - TUUMALA / ROHEKORIDOR
T8 - piirkonna / maakonna suur
T9 - piirkonna / maakonna väike
T10 - piirkonna / valla suur
K9 - maakonna väike
-  VEEKOGUDE PUHVER, ROHEVÖRGUSTIKU OSA
-  II KATEGORIA KAITSEALUNE TAIME- / LOOMALIIK
-  III KATEGORIA KAITSEALUNE TAIMELIIK / LEVIKU AREAAL
-  MILJÖOKAITSEALA
-  HUVIVÄÄRSUS (vt. lisa 18)
-  VÄÄRTUSLIK HARITAV MAA (vüjelusväärtusega üle 40 hp)
-  DRENAASKUIVENDUSEGA KUIVENDATUD MAA
-  KAITSTAV METS (väljaspool kaitsealasid)
-  RIIGIMETSAMAA
-  RIIGIKAITSEMAA (olev / perspektiivne, vt lisa 19)
-  KLOOGA HARJUTUSVÄLJA OHUALA (väljaspool riigikaitsemaad)
-  MUNITSIPAALOMANDISSE TAOTLETAV MAA (vt lisa 20)
-  EUROMATKARADA E-9 / SOOVITATAV KERGLIIKLUSTEE
-  VÕIMALIK AVALIK SUPELRAND / UJUMISKOHT
-  RAHVAPIDUDE KOHT
-  OLEV TIHEASUSTUSALA KOOS VÕIMALIKU SOOVITUSLIKU LAIENDUSEGA (tsoneerimine vt. joonis 2 M 1: 10 000)
-  KOMPAKTSE HOONESTUSEGA ALA / KEHTESTATUD JA ALGATATUD DETAILPLANEERINGUTEGA ALA (seisuga 2003, väljaspool tihehoonestusala)
-  GEODEETILISE PÕHI- JA TIHENDUSVÕRGU PUNKT (vt. lisa 23)
-  SOOVITUSLIK PLANEERINGUT NÕUDEV ALA (VASAB 2010) - 3km rannajoonest

alms. EELES andmed
sätuga 15/12/2005



2.3.2 Matkarada E9

E9 (ingl.k.E9 European long distance path, E9 path or European Coastal Path) - Euroopa matkarada pikkusega 5000 km. algusega Cabo de São Vincentest Portugalis kuni Narva-Jõesuuni Eestis. Lõik Keila-Joast kuni Klooga-Rannani kannab nimetust Lohusalu matkarada (avatud



17.06.1995, pikkus 16 km), mis läbib planeeritava ala edelaosa rannikut.

3 Lahendus

3.1 Tsoneerimine

Planeeritav ala jaguneb kaheks eriilmeliseks maa-alaks, mis kasutamise iseloomu ja juurdepääsetavuse osas teineteisest erinevad.

1. PÕHJAPPOOLNE ALA

Põhjapoolsel alal põimuvad omavahel olev ja uus elamuala ning avalikus kasutuses olev puhkeala. Eesmärgiks on alade selgepiiriline eristamine, et puhkealal viibijad ei tunneks end nagu elamute "tagahoovis". Lahenduseks on puhkealale selgepiirilise juurdepääsude ja liikumisteede võrgustiku loomine. Külastajatel on juurdepääs põhjapoolse ala supelrannale mootorsõidukitega kuni kavandatud parklateni oluliselt lihtsam kui lõunapoolse ala supelrannale. Põhjapoolsele alale on kavandatud külastajatele rannaparkla. Probleemseks kohaks on puhkealal Vaiksalu kinnistu, mis ulatub mereni ning millest möödaliikumiseks saab mere poolt kasutada üksnes kallasrada.

2. LÕUNAPPOOLNE ALA

Lõunapoolsel alal on vormistatud maakasutus puhkealana. Juurdepääsu mootorsõidukiga lõunapoolsele alale piiratakse liiklusmärkidega. Kiviranna tee ja Vanasadama tee on mõeldud autoliikluseks kohalikele elanikele ja laurikoha kasutajatele. Ala kannab endas rohkem looduspargi iseloomu. Piki mereranda kulgeb rahvusvaheline matkarada E9, samuti paiknevad siin piknikukohad.

3.2 Elamualad

3.2.1 Olevad elamualad

Planeeritav ala asub valla üldplaneeringu kohaselt üleni tiheasustusalas. Tiheasustuse piire antud planeering ei muuda. Olev elamuala paikneb planeeritava ala põhjaosas ja koosneb seitsmest kinnistust kogupindalaga 38740 m²

3.2.2 Kavandatavad elamualad

Täiendav elamuala kavandatakse lähtuvalt Keila Vallavalitsuse 09.detsember 2015 nr 721 korraldusest (Rahnu tee 5 maa ostueesõiguseta erastamiseks teenindusmaa suuruse ja sihtotstarbe määramine) liituvana olemasoleva elamualaga. Rahnu tee 5 erastamistoimingute menetlus on lõpetatud ja uus katastriüksus on kantud maakatastrisse 27.10.2017. Täiendaval elamualal on kavandatud 3 uut elamukrunti mille piirid on planeeringu joonisel kajastatud. Uutele elamukruntidele on määratud tervikliku hoonestusala välispiir. Hoonestuse paigutamisel hoonestusala sees tagada eri kruntidel kasvavate puistute liitumine suuremateks ja ökoloogiliselt toimivateks aladeks. Säilitada kindlasti I ja II väärtusklassi ning võimalikult ka III väärtusklassi leht- ja okaspuude kasvukohad ja üksikpuud. Kavandatud uutele elamukruntidele on lubatud maksimaalne täisehitus 10% kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega.

Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).

Hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri

16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” Lisa 1 normtasemeid.

Eesti Standard EVS 840:2017 “Radooniohtlikud alad Eestis” loetelu kohaselt ja Eesti Geoloogiakeskuse poolt 2008.a. koostatud HARJUMAA PINNASE RADOONIRISKI KAART kohaselt asub teemaplaneeringu ala normaalse radoonisaldusega pinnasel., radooni võimalik sisaldus pinnaseõhus 10-30 Bq/m³. Lähtudes sellest tuleb kontrolliks enne uute elamute projekteerimist teha radooni taseme mõõtmised pinnaseõhus. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades meetmeid vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Ruumiõhu radoonisalduse piirnormi ületamise vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 840:2017 esitatud pinnase radoonisalduse klassifikatsioonist ning radooni hoonesse sattumise vältimiseks kasutatavastest meetmetest.

3.3 Puhkealad

3.3.1 Põhjapoolne puhkeala

Puhkeala asub üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksusel Lohusalu tee 108 (29501:001:0774), mis on Harju Maavalitsuse 10.07.2017 korraldusega nr 762-k antud munitsipaalomandisse ning mis on 30.08.2017 maakatastris registreeritud. Sellega on tagatud analoogiliselt lõunapoolse alaga ala edasine kasutus avaliku puhkealana.

Alal paiknevad külalisparklad, supluskoht ning jalgteede võrgustikuga parkmets.

3.3.2 Lõunapoolne puhkeala

Puhkeala asub munitsipaalomandis olevatel üldkasutatava maa sihtotstarbega maaüksustel Laheda (29501:007:1667) , Ringmängu (29501:007:1666) , Labida (29501:007:1656) , Linnuse (29501:007:1664) ja Kolmnurga (29501:007:1665). Ala on kohati tugeva reljeefiga, ning sobib hästi tervisespordi harrastamiseks. Mererannas paikneb rannatarvikutega suplusala ning planeeritud laotrikoht kalapüügi harrastajatele.

3.4 Liikumisrajad

3.4.1 Kergliikustee

Projekteerimisel olev (Lemminkäinen Eesti OÜ) kergliikustee on kavandatud piki Lohusalu tee lõunakülge liitma puhkealade jalgteid üheks tervikuks.

3.4.2 Üldliikumisrajad / jalgrajad

Üldliikumisrajad on mõeldud matkamiseks, jalutamiseks, jooksmiseks ning jalgrattasõiduks nii lastele kui tervisesportlastele. Mineraalsel pinnasel tugevdatakse üldliikumisradade pindmist kihti tihendatud kivitolmuga. Üldliikumisrajad on kasutatavad ka lapsevankriga. Talvel on soovitatav osa üldliikumisradadest hoida lumevabana.

3.4.3 Maastikujooksurada

Maastikujooksurada on looduses tähistatud ja võsast puhastatud loodusliku pinnasega rada, mis kasutab ära tugevat reljeefi. Raja alguspunktis on väike parkla.

3.4.4 E9 matkarada

Rahvusvaheline matkarada E9 Eestist Portugalini läbib lõunapoolset puhkeala. Rada ühtib

olemasolevate mereäärsete jalgradadega.

3.5 Laste ja täiskasvanute tegevusala

Laste tegevusala on olemasolev mänguväljak lõunapoolse puhkealal Labida maaüksusel mõõduka reljeefiga maastikul. Mänguväljaku kõrval lagendikul olevale väheses kasutuses palliplatsile on kavandatud jõulinnaku ala täiskasvanutele.

3.6 Lautrikoht

Lautrikoht rajatakse Vanasadama tee äärde lõunapoolse mereranna äärde teenindamiseks väikealuseid. Lautrikoha juurde rajatakse selle teenindamiseks väike parkla ja max 60m² suurune abihoone-paadikuur. Kõikide ehitiste vajadus selgub projekteerimisel.

3.7 Rannaalade kasutuskord

Planeeritava ala puhkealadele ei ole kavandatud avalike supelrandade rajamist. Antud alale on kavandatud supelrannad, mis Looduskaitseaduse §42 mõistes on:

1. Supelrand on üldplaneeringuga määratud ala veekogu ääres, mille põhiülesanne on inimestele puhkuse võimaldamine; käesolev teemaplaneering on üldplaneeringuga võrdsustatud, käsitletavat teemat vastavalt Planeerimisseadus §75 lõige 1 ja lõige 2.
2. Supelrannas on viibimine tasuta;
3. Supelranna kasutamise ja hooldamise korra kehtestab kohalik omavalitsus;
4. Supelranda teenindavate rajatiste iseloomu ja paigutuse määrab kohalik omavalitsus detailplaneeringu koostamise kohustuse korral detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.
5. Supelrannal ei ole veekaitsevööndit

Ranna-alade kasutuskord tekitatakse vastava viidastuse ja kasutajagruppe esindavate kogukondade omavahelisel kokkuleppel.

Supelrandade rannatarvikud on riietuskabiinid, istepingid, prügikastid ja tualetid. Looduskaitseaduse §38 lõige 4 punkt 3 kohaselt ei laiene ehituskeeld ranna või kalda ehituskeeluvööndis supelranna teenindamiseks vajalikule rajatisele.

3.8 Puhkekohad

Puhkekoht puhkeala mõistes on nii pink jalgteel ääres, laste mänguväljak, jõulinnak koos vastava õuemööbliga.

3.9 Liikluskorraldus

Käesoleva teemaplaneeringuga lahendatakse liikluskorraldus ja parkimine üksnes planeeringuala vajadusi silmas pidades.

3.9.1 Teed ja juurdepääsud

Alale juurdepääsud hargnevad Laulasmaa-Lohusalu teelt nr 11395.

Rahnu tee nr.2951690 (29501:001:0572), Rahnu põik nr.2951681, Kiviranna tee nr.2951543 (29501:001:0513), Vanasadama tee L1 nr.2951540 (29501:001:0509) ja Vanasadama tee L2 nr.2951540 (29501:001:0508) on piiratud kasutusega teed - sadama kasutajatele ja tee kõrval olevate kinnistute omanikele. Nendel teedel reguleeritakse liiklust vastavate liiklusmärkidega või vallavalitsuse lubadega.

Vajalik on seada servituut "Rahnu tee põik" (2951681) tänava kasutamiseks ja Vaiksalu maaüksusele (29501:001:0090) kavandatud juurdepääsutee kasutamiseks.

Planeeringus ei ole kavandatud uusi ristumisi riigiteega. Juurdepääsud arendusaladele toimuvad olemasolevatelt kohalikelt teedelt ja erateedelt.

Planeeringujoonisele on kantud Laulasmaa-Lohusalu tee nr 11395 ja Lohusalu Puhkekodu tee nr 11396 teekaitsevöönd 30m.

Laulasmaa-Lohusalu tee nr 11395 äärde kavandatav ja koostamisel olev kergliiklustee lahenduse asukoht täpsustub projektiga.

Lohusalu tee 112 maaüksusele viib kaks mahasõitu riigiteele, millest sadamapoolne on isetekkeline ja on planeeringukaardil näidatud likvideeritavana.

Jalakäijate pääs randa ja kallasrajale on tagatud mööda planeeringu joonisele kantud avaliku kasutusega teid ja metsaradu. Parkla 1 lõppu mere poole viivale pinnaseteele paigaldada tõkkepuu või muud tõkked takistamaks mootorsõidukite pääsu rannale.

3.9.2 Parkimine

Arvestades äärmiselt tallamisõrna pinnakatet männimetsaga kaetud liivastel aladel, ei ole põhjendatud sõidukite parkimine puhkeala sees väljaspool selleks rajatud kõvakattega parklaid.

Parkimine nähakse ette alljärgnevalt:

Parkla 1 – Avalikult kasutatava Lohusalu puhkekodu tee nr.11396 (29501:001:0218) ja sealt edasi Lohusalu tee 108 maaüksusel jätkuva kohaliku avaliku tee pikendusel - kuni 12 kohta (planeeritud asukohal on lage ala mis on olnud kasutuses võrkpalliplatsina).

Parkla 2 - Avalikult kasutatavate teede Lohusalu puhkekodu tee nr.11396 (29501:001:0218) ja Laulasmaa-Lohusalu tee nr.11395 (29501:007:0257) ristumiskoha lähedal - kuni 12 kohta vahetult Lohusalu Puhkekodu tee äärde. (parkimiskohtade paigutus lahendatakse projektiga koostöös Maanteeametiga, sest Lohusalu Puhkekodu tee on riigitee)

Parkla 3 – Avalikult kasutatavate teed Vainu tee nr.2951510 (29501:001:0453) ääres mõlemal pool teed– kuni 12 kohta.

Parkla 4 - lautrikoha juures - ca 15 kohta ainult lautrikoha kasutajatele.

Parkla 5 - lastemänguväljaku juures – kuni 10 kohta.

Parkimisaladele parkimise lahendamiseks koostada eraldi projekt, mis arvestab maksimaalselt olemasoleva kõrghaljastusega. Parklad ehitatakse välja vastavalt vajadusele, esimes järjekorras on soovitatav välja ehitada Parkla 1. Parklate väljaehitamise järjekord ja täpne kohtade arv igas parklas määratakse vastavalt tekkivale vajadusele ja täpsustatud kõrghaljastuse ülesmöödistamisele, et oleks võimalik parkimiskohti paigutada kõrghaljastust maksimaalselt säilitavalt.

Parkla 1 on mõeldud peamiselt põhjapoolsel alal asuvat supluskohta ja ranna-ala küllastavate inimeste teenindamiseks.

Parkla 2 rajatakse etapis, kui planeeringu ala küllastajate hulk on kasvanud sedavõrd, et Parklad 1 ja 3 ei suuda küllastajate parkimisvajadust rahuldada, andes puhkeala küllastajatele võimaluse vältida Laulasmaa-Lohusalu teele parkimist.

Parkla 3 on mõeldud peamiselt lõunapoolsel ala küllastavate inimeste teenindamiseks.

Parkla 4 on mõeldud lautrikohta kasutavate inimeste teenindamiseks.

Parkla 5 on mõeldud peamiselt laste mänguväljakut, jõulinnakut aga ka teiste lõunapoolset ala küllastavate inimeste teenindamiseks.

Laulasmaa-Lohusalu tee nr 11395 maaüksusel parkimine ei ole lubatud.

3.9.3 Müra ja õhusaaste

Üldiselt tuleb vältida müra- ja saastetundliku arenduse kavandamist riigitee kaitsevööndis. Juhul, kui riigitee kaitsevööndis siiski kavandatakse müra ja saastetundlikke arendustegevusi (olevate elamute võimalikud juurdeehitused, arendused hoonestamata elamualadel), peab arendaja arvestama liiklusest tuleneva müra jm. kahjuliku mõjuga ja tagama normidele vastavuse leevendavate meetmete tarvitusele võtmise ning finantseerimise läbi Planerimisseaduse §56 lõige 3.

3.10 Käimlad

Kuivkäimlad (vajadusel teisaldatavad) paigaldatakse põhjapoolse puhkeala parkla kõrvale ja lõunapoolsel alal laotrikoha juurde.

3.11 Infomajandus

Puhkealadel orienteerumise teevad lihtsaks ülevaatekaardid- või skeemid, mis paigutatakse kõigisse olulisematesse alale sisenemise kohtadesse ja radade sõlmpunktidesse.

3.12 Prügimajandus

Prügikastid paigutatakse parklate juurde ning liikumisradade sõlmpunktidesse, samuti vajadusel infoviitade juurde.

3.13 Sademevee ärajuhtimine

Planeeritava ala põhjaossa jääb poolsaare jaoks oluline sademevee peakraav, mis suubub merre. Sademevee kraavi ulatuses tuleb seada servituut. Sademeveekanaliseerimise puudumisel planeeritaval alal toimub elamukruntidel sademevee juhtimine pinnasesse oma krundi piires. Takistada tuleb sademevee valgumist naaberkruntidele.

3.14 Looduskeskkond

VÄÄRISELUPAIGAD

Keskkonnaregistri avaliku teenuse andmetel asub teemaplaneeringu alal seisuga 03.05.2019 kaks vääriselupaika.

VEP 205858, Põhitüüp männikud ja männi-segametsad, asukoht Lohusalu tee 108 (katastritunnus 29501:001:0774) - Ülivana >250a litemännik, mis ületab kahekordselt mändide bioloogilist vanust. Üksikud kuivanud männid ja üksikud vanad kännud. Jalutusrajad ja pinnasteed, kuid need VEPI väärtust ei kahanda, sest väärtus on ülivanades mändides. Männitaelik väga arvukas. Rändrahn. Vanad pihlakad. Surnud ja lamapuitu mitte eemaldada, Mitte raiuda, Mustika kasvukohatüüp

VEP 205857, Põhitüüp männikud ja männi-segametsad, asukoht Ringmängu (katastritunnus 29501:007:1666) - Ülivana >250a litemännik, mis ületab kahekordselt mändide bioloogilist vanust. Asub järsul luitel. Üksikud kuivanud männid ja üksikud vanad kännud. Jalutusrajad ja pinnasteed, kuid need VEPI väärtust ei kahanda, sest väärtus on ülivanades mändides. Männitaelik väga arvukas. Vanad pihlakad. Surnud ja lamapuitu mitte eemaldada, Mitte raiuda, Mustika kasvukoha tüüp.

ROHEKORIDORID

Planeeritav ala paikneb rohevõrgustiku koridoris. Põhjapoolse ala rohekoridor ulatub Laulasmaa-Lohusalu teeni kaheharulisena mille vahele jäävad olemasolevad elamukrundid (Vaiksalu, Lohusalu tee 110, Lohusalu tee 112 ja Lohusalu tee 114). Seoses vajadusega viia lõpule Rahnu tee 5 erastamisprotsess, on uus elamuala planeeritud olemasoleva rohekoridori läänepoolsele alale olemasolevate hoonete vahele ja tehakse ettepanek rohekoridori piiri nihutamiseks ostueesõigusega erastatud maa ulatuses. Põhjapoolse ala idapoolne rohekoridori haru on laiusega ca 160m ja see vastab rohekoridori toimivist tagavale laiusele. Lõunapoolse ala rohekoridori piire ei muudeta.

RAND JA KALLAS

Teemaplaneeringu ala piirneb põhjas ca 400m ja lõunas ca 700m ulatuses mere rannaga. Metsamaal ulatub ranna ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini (200m). Planeeringuala on ranna piiranguvööndis metsaga kaetud ja kaardile on kantud ehituskeeluvööndi ulatus 200m. Lõunapoolsele alale randa on kavandatud lautrikoht. Looduskaitseeaduse §38 lõige 6 kohaselt võib lautrit ja paadisilda ning veeliikluseks vajalikke ehitisi-rajatisi rannale rajada kui see ei ole vastuolus ranna ja kalda kaitse eesmärkidega ja veeseaduse §8 lõige 2. Kavandatud tegevus ei mõjuta keemiliselt ja ökoloogiliselt veekogu (Läänemeri) seisundiklassi. Tulenevalt Looduskaitseeaduse §14 lõige 1 punkt 4 sätestatust ei või ilma kaitstava loodusobjekti valitseja nõusolekuta hoiualal püstitata lautrit.

Põhjapoolsele alale kavandatud elamuala arendamisel Rahnu tee 5, Rahnu tee 7 ja Vaiksalu maaüksustel on aluseks võetud Looduskaitseeaduse §38 lõige 4 punkt 11, mille kohaselt ei laiene ehituskeeld tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Looduskaitseeaduse §38 lõige 4 punktist 11 lähtumine on kooskõlas Tallinna Ringkonnakohtu otsusega (14.05.2021 haldusasia nr 3-19-1384) ja Riigikohtu otsusega (1.03.2022 kohtuasja nr 3-19-1384), mis ei jättis rahuldamata Keskkonnaameti kassatsioonikaebuse halduskohtumenetluse seadustiku §219 lg6 alusel.

Kaardile on kantud ehituskeeluvööndi ulatus Rahnu tee 5, Rahnu tee 7 ja Vaiksalu maaüksustel lähtuvalt Looduskaitseeaduse §38 lõige 4 punkt 11.

Kavandatud elamuala kaugus rannast on ca 110m. Elamualast kuni rannani säilitatakse avalik roheala (mets).

Lõunapoolsele alale lautrikoha juurde kavandatava abihoone ja parkla ehitamiseks tehakse ettepanek ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks kaardile kantud ala piirides.

RANNA EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE PÕHJENDUS LÕUNAPOOLSEL ALAL

Looduskaitseeaduse §34 kohaselt on rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Ranna ja kalda ehituskeeluvööndit võib suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmarke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piirist, olemasolevate teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest (Looduskaitseeadus §40 lõige 1). Ranna ehituskeeluvööndi vähendamise taotluse lõunapoolisel alal tingib lautrikohta teendavate ehitiste rajamise vajadus (paadikuur ja parkla). Ehituskeeluvööndi vähendamiseks tuleb Keskkonnaametile vastavalt Looduskaitseeadus §40 lõikele 4 esitada vastuvõetud Teemaplaneering koos põhjendatud taotlusega.

PÕHJAVEE KAITSTUS

Planeeringuala on suures osas nõrgalt kaitstud põhjaveega alal. Kuna planeeritaval alal ei ole reostust põhjustavaid tööstus- ja põllumajandusettevõtteid, siis suur reostusohu puudub.

Elamualadel on eelistatav lahendus biopuhastite paigaldamine kuid on võimalik ka sertifitseeritud lekkekindlate reovee kogumismahutite kasutamine. Täpne lahendus määratakse järgmises planeerimise (projekteerimise) staadiumis kas detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.

Tagada tuleb joogivee kvaliteet vastavalt rahvatervise seadusele. Uute kaevude ehitamisel on tähtsaim nõue et välditakse kasutatava veekihi reostumist kaevu kaudu. Selleks seatakse nõuded kaevu konstruktsiooni ja sanitaarkaitseala osas. Joogiveega varustamise lahendus ja kaevude arv uuel elamualal määratakse järgmises planeerimise (projekteerimise) staadiumis kas detailplaneeringuga või projekteerimistingimustega.

Soovitav on vältida reostustundlike salvkaevude rajamist. Puurkaevude kasutusele võtmisel tuleb järgida sotsiaalministri 02.01.2003 määruse nr 1 „Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjavee kvaliteedi- ja kontrollinõuded“ nõudeid. Kaitsmaks inimese tervist joogivee saastumise kahjulike mõjude eest, peab joogivesi vastama sotsiaalministri 31.07.2001 määruses nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ kehtestatud nõuetele. Ära hoida saasteainete otse põhjavette juhtimist. Tagada nõuetekohane sanitaarkaitseala joogiveehaaretel.

Planeeritava ala lõunapoolsel alal oleva Ringmängu maaüksuse kõrval Rannuka tee 9 maaüksusel asub puurkaev PRK0000582, mille sanitaarkaitseala lähtudes Keskkonnaameti korraldusest 25.mai 2017 nr 1-3/17/1379 on 30m. Sanitaarkaitseala ulatub teemaplaneeringu alale.

VÕIMALIKUD AVARIIOLOKORRAD

Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. võimalikud avariiolekorrad võivad tekkida seoses: Tulekahju hoonetes ; Metsatulekahju; Kütuseauto avarii või leke; Võimalikud gaasiplahvatused. Avarii või õnnetuse korral helistada 112.