



# MEREMÕISA KÜLA RÄTSEPA METS KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



OÜ Entec Eesti  
www.entec.ee

2024

# MEREMÕISA KÜLA RÄTSEPA METS KATASTRIÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 18. oktoober 2022. a Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldusega nr 1055

VASTU VÕETUD: 14.11.2023. a Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldusega nr 762

KEHTESTATUD: .....

TÖÖ NUMBER: **1409/22** (PLANID: 114212)

HUVITATUD ISIK: **Levi Foods OÜ**, Kerli Tael, esindaja Karel Riitsalu

PROJEKTIJUHT: **OÜ Entec Eesti**, projektijuht Janne Tekku

OÜ ENTEC EESTI

2022 - 2024

SELETUSKIRI JA JOONISED: Janne Tekku ja Ülar Jõesaar

# SISUKORD

## SELETUSKIRI

<b>SISUKORD</b> .....	<b>4</b>
<b>1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD</b> .....	<b>6</b>
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED.....	6
1.2 OLEMASOLEV OLUKORRA ÜLEVAADE.....	6
1.3 KONTAKTVÕONDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD.....	7
<b>2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK</b> .....	<b>9</b>
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK .....	9
2.2 ÜLDPLANEERINGUGA HAAKUMINE.....	9
2.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED .....	10
2.3.1 <i>Hoonete üldised arhitektuurinõuded</i> .....	13
2.4 JUURDEPÄÄSUTEDE ALTERNATIIVID.....	13
2.4.1 <i>Alternatiiv 1 – Laulasmaa tee</i> .....	14
2.4.2 <i>Alternatiiv 2 – Käesalu ringtee</i> .....	15
2.4.3 <i>Alternatiiv 3 – Käesalu ringtee/Majaka tänav</i> .....	16
2.4.4 <i>Alternatiiv 4 - Posti tee</i> .....	17
2.4.5 <i>Juurdepääsute alternatiivide kokkuvõte</i> .....	18
2.5 LIIKLUSKORRALDUS.....	19
2.6 HALJASTUS JA HEAKORD .....	19
2.7 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED .....	20
<b>3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS</b> .....	<b>21</b>
3.1 VEEVARUSTUS.....	21
3.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	21
3.3 REOVEKÄITLUS .....	22
3.4 SADEMEVEELAHENDUS .....	22
3.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	22
3.6 SIDEVARUSTUS.....	23
3.7 SOOJAVARUSTUS .....	23
<b>4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE</b> .....	<b>24</b>
<b>5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVID ABINÕUD</b> .....	<b>25</b>
<b>6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA</b> .....	<b>26</b>

## MENETLUSDOKUMENDID

### JOONISED

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÕONDIPLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:500
JOONIS 4	PÕHIJONIS	M 1:500
JOONIS 5	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:500
JOONIS 6	JUURDEPÄÄS AVALIKULE TEELE	

## ILLUSTRATSIOON

## KOOSKÕLASTUSED

## EESSÕNA

Käesoleva *Meremõisa küla Rätsepa mets katastriüksuse ja lähiala detailplaneeringu* koostamise aluseks oli Lääne-Harju Vallavalitsuse 10. oktoobri 2022. a algatamise korraldus nr 1055 ja korralduse lisa - *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks* (vt MENETLUSDOKUMENDID).

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Rätsepa mets maatulundusmaa katastriüksus jagada kuueks elamumaa krundiks. Planeering on kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohane. Planeeringuala pindala on 3,6 ha.

Planeeringu koostamise aluseks olevad dokumendid:

- *Keila valla üldplaneering* (kehtestatud 13.10.2005, otsus nr 259/1005);
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 10. oktoobri 2022. a algatamise korraldus nr 1055 ja korralduse lisa - *Lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks*;
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);
- Geodeediline aluskaart, töö nr 2022-007, jaanuar 2022. a, mõõdistaja Jaagu Kinnisvara OÜ;
- Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 07.08.2022 nr 6-2/1852);
- Maa-ameti kaardiserver.

Detailplaneeringut menetletakse planeerimisseaduse (RT I, 26.02.2015, 3) alusel.

Planeeringu koostas OÜ Entec Eesti arhitekt-planeerija Janne Tekku (ruumilise keskkonna planeerija, tase 7) ning vee- ja kanalisatsiooni insener Ülar Jõesaar (volitatud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 8, kutsetunnistus nr 176956).

Töösse on kaasatud maaomanik Levi Foods OÜ juhatuse liige Kerli Tael ning tema esindaja Karel Riitsalu.

# 1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

## 1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Planeeritav katastriüksus Rätsepa mets asub Lääne-Harju vallas Meremõisa külas. Planeeritava katastriüksuse pindala on 3,2 ha, sihtostarve maatulundusmaa.

Juurdepääs alale on tänasel hetkel tagatud ida poolt läbi Loigu, Trummi ja Kanarbiku katastriüksuste kulgeva eratee kaudu, mis saab alguse Tallinn - Rannamõisa – Kloogaranna teelt (teeregistri nr 11390) algava Kenama tee (teeregistri nr 2957650) ja Käesalu ringtee (teeregistri nr 2950704) kaudu Keila metskond 36 (katastritunnus 29501:007:0203) ja Keila metskond 149 (29501:007:1827) maatulundusmaadel asuvate metsateede kaudu.

Ajalooline juurdepääs alale on toimunud Laulasmaa teelt ida poole suunduva tee kaudu. Tänapäeval on tegemist erateega, mis paikneb osaliselt Laulasmaa tee 26//Rätsepa ja Rombi katastriüksustel. Nimetatud eratee on Laulasmaa tee 26//Rätsepa kinnistul oleval lõigul 2022 aasta teises pooles aiaga suletud ning hetkel läbitav vaid jalgsi või jalgrattaga (vt Foto 11).

Planeeritav ala piirneb põhjas Lepiku tee 1 maatulundusmaaga, idas Loigu elamumaaga, kagus ja lõunas Rätsepa tee ning Trummi tee transpordimaadega, läänes Kotka vkt 7, Kotka vkt 24, Kotka vkt 25, Kotka vkt 26 elamumaadega.

## 1.2 Olemasolev olukorra ülevaade

Rätsepa mets katastriüksus on hoonestamata, ala on kaetud metsaga. Tegemist on valdavalt segametsase alaga kus doineerib lehtpuuvõsa kuid kohati esineb ka suuemaid okaspuid (männid ja kuused) (vt Foto 1- 3). Katastriüksuse läänepiiril asub kraav.

Planeeritaval Rätsepa mets katastriüksusel on maapind suhteliselt tasane, absoluutkõrgused on vahemikus +24.81...+27.55 m.

Rätsepa mets katastriüksuse kagunurgas asub 1 kV elektriõhuliin ning selle kaitsevöönd. Elektri õhuliin kulgeb ka pikki Trummi tee ja Rätsepa tee katastriüksust, samuti paikneb katastriüksustel asuva pinnasteede kõrval kõrgepingekaabel.



Foto 1: Vaade Trummi tee katastriüksusel asuvale pinnasteele (planeeritav Rätsepa mets kü jääb vasakule poole teed)



Foto 2: Vaade Trummi tee katastriüksusel asuvale pinnasteele (planeeritav Rätsepa mets kü asub paremal pool)





Foto 3. Vaade Rätsepa tee katastriüksusel asuvale pinnasteele kuivkäimla, ja mänguväljak



Foto 4. Vaade Loigu katastriüksusele



Foto 5. Vaade Rätsepa tee katastriüksusel asuvale teele

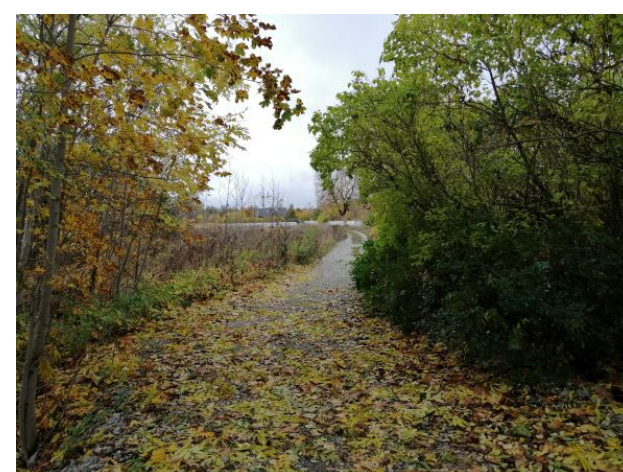


Foto 6. Vaade Rombi katastriüksuselt Laulasmaa tee26//Rätsepa katastriüksusele (kus asuv vana ajalooline tee)

### 1.3 Kontaktvööndi ülevaade ja lähiümbruse olemasolev olukord

Planeeritav Rätsepa mets katastriüksus asub Meremõisa küla servas hajaasustuspiirkonnas Laulasmaa küla vahetus läheduses. Alast lääne pool ja lõuna pool paiknevad olemasolevad elamumaa krundid. Alast põhja- ja ida pool asub hajaasustuspiirkond.

Lähimad hoonestatud alad asuvad vahetult kõrvalaladel lääne pool Kotka vkt elamukruntidel ja lõuna pool Merivälja vkt elamukruntidel (vt Fotod 7-10). Ühepereelamu hooned asuvad ida pool asuval Loigu katastriüksusel (vt Joonis 2. Kontaktvööndiplaan ja Joonis 3. Tugiplaan).

Lähimad ühiskondlikud hooned (kool ja lasteaed) ning teenindusasutused (kauplused, apteek, kohvikud, Laulasmaa SPA) asuvad Laulasmaa keskuses, planeeritavast alast ca 1 km kaugusel. Laulasmaa keskuses Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres paiknevad ka mitmed ühistranspordi peatused (vt Joonis 2. Kontaktvööndiplaan).

Kontaktvööndi alal on kehtestatud üks detailplaneering – Rätsepa III maaüksuse, osaliselt Tooma maaüksuse ja nende vahele jääva Jaaniku maaüksuse detailplaneering.



Planeeringu eesmärk on kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine (kehtestatud 22.07.2014). Detailplaneeringu ala kajastub *Joonis 2. Kontaktvööndi plaanil*.



*Foto 7. Vaade kõrvalalal Merivälja vkt 33 elamukrundil asuvale hoonele*



*Foto 8. Vaade lõunapool Merivälja vkt 35 kinnistul asuvale hoonele*



*Foto 9 ja Foto 10. Vaade lõunapool Merivälja vkt suvilapiirkonnas asuvatele elumajadele*



*Foto 11. Vaade Laulasmaa teelt ajaloolise juurdepääsuteele, mis tänaseks hetkeks on autoliiklusele suletud*



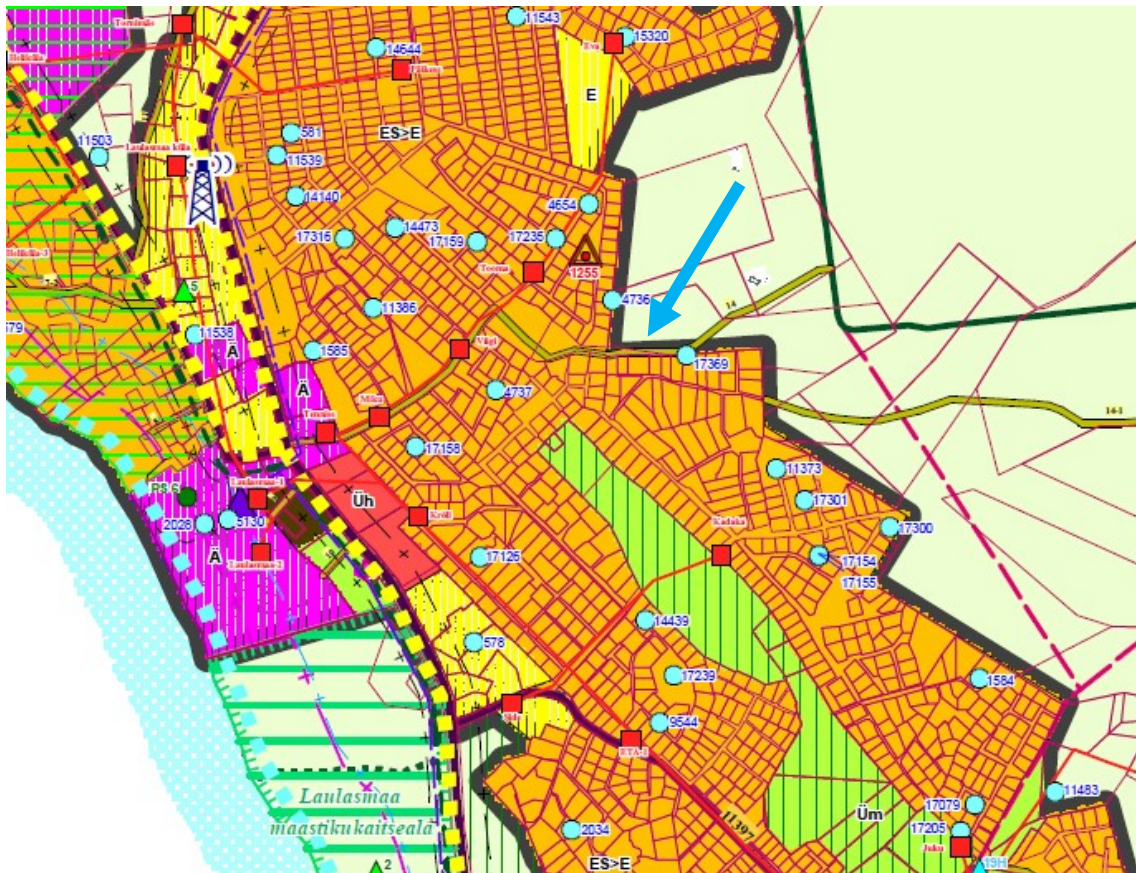
## 2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu eesmärk on Rätsepa mets maatulundusmaa katastriüksus jagada kuueks elamumaa krundiks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine. Lisaks Rätsepa mets katastriüksusele (tunnusega 43101:001:1929) on lähialana kaasatud planeeringualasse Trummi tee katastriüksus (tunnusega 43101:001:1306) ja Rätsepa tee katastriüksus (tunnusega 43101:001:0864). Planeering on kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohane. Planeeringuala pindala on 3,6 ha.

### 2.2 Üldplaneeringuga haakumine

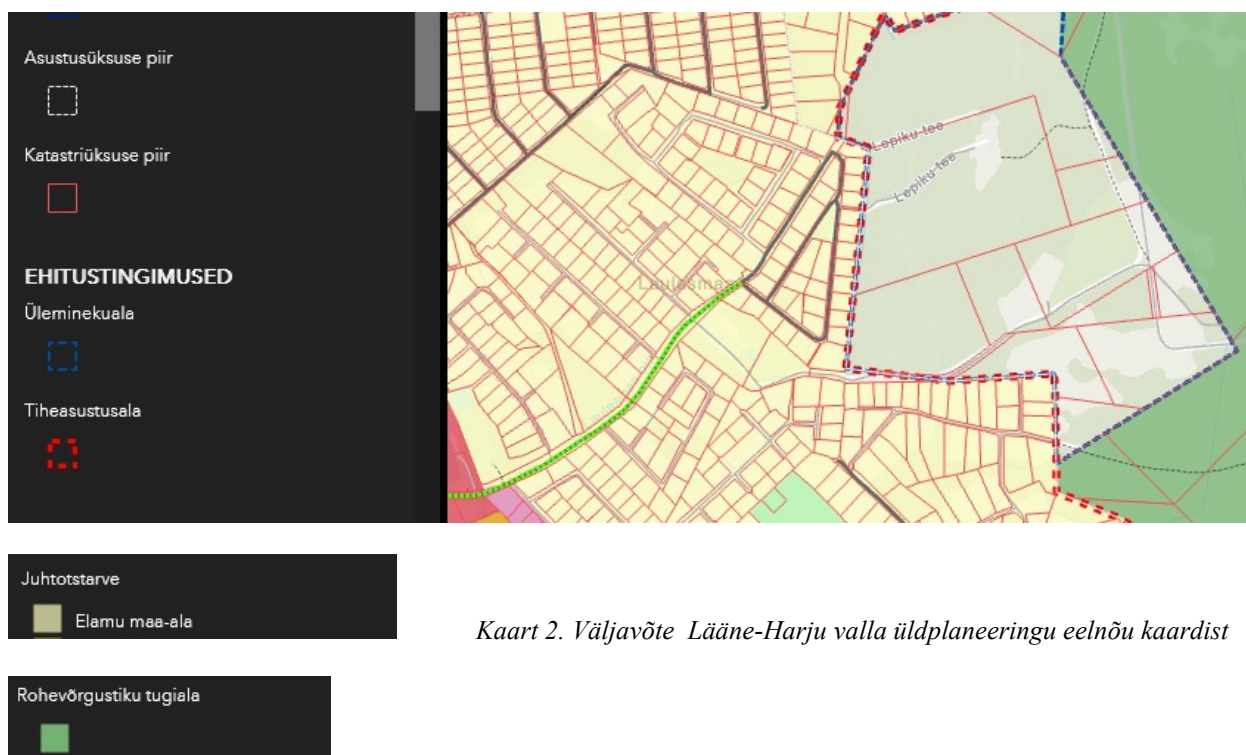
Planeeritav ala asub Keila valla üldplaneeringu kohaselt hajaasustuses. Keila valla üldplaneeringu joonise 2A põhjal on Rätsepa mets katastriüksuse maakasutus kajastatud maatulundusmaana ning sellel alal ei ole elamumaade kasutusotstarvet planeeritud. Üldplaneeringus uute elamugruppide kavandamisel ette nähtud krundi minimaalseks suuruseks 3000 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga kavandatakse alale krundid suurusega ca 0,5 ha ja ja seetõttu on tegemist hajaasustusele iseloomuliku hoonestuse rajamise tingimustele. Arvestades eeltoodut on tegemist üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga.



Kaart 1. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu joonisest (planeeringuala tähistatud helesinise noolega)

	VÄIKEELAMUMAA
	AIANDUS- JA SUVILAKRUNTIDE MAA (perioodiliseks või alaliseks elamiseks)
	SUVILAKRUNTIDE MAA (valdavalt perioodiliseks elamiseks kasutatav)
	KORRUSELAMUMAA / sh. kaugküttepüürkond
	ÄRIMAA
	TOOTMISMAA
	MÄETÖÖSTUSMAA
	ÜHISKONDLIKE HOONETE MAA
	ÜLDKASUTATAV MAA

Koostatava Lääne-Harju valla üldplaneeringu avalikustatud eelnõu kohaselt paikneb planeeringuala tihehoonestusalaga külgneval üleminekualal, kus on soovitatud kavandada katastriüksuse minimaalseks suuruseks 0,5 ha.



Kaart 2. Väljavõtte Lääne-Harju valla üldplaneeringu eelnõu kaardist

### 2.3 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud *Joonis 4. Põhijoonis*. Planeeringuga moodustatakse planeeritavast Rätsepa mets katastriüksusest kaheksa krunti, millest kuus on elamumaa sihtotstarbega krunti, üks tootmismaa ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt. Lähialana kaasatud katastriüksustele (Trummi tee ja Rätsepa tee) ehitusõigust ei määrata, ala jääb kasutusse juurdepääsutee ja tehnovõrkude rajamiseks.

**Krunt 1** suuruseks on 5001 m<sup>2</sup>. Krundile 1 on antud ehitusõigus ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks. Krundi lääneosas tuleb ca 10 m laiusel alal säilitada kõrghaljastus (ala tähistatud joonisel).

**Krunt 1 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% elamumaa (tähis EP);

**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1+3 (elamu+abihooned)

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 500 m<sup>2</sup>

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 9 m (elamu) ja 6 m (abihooned)

**Hoonete lubatud korruselisus:** 2 (elamu) ja 1 (abihooned)

**Krunt 2** suuruseks on 5001 m<sup>2</sup>. Krundile 2 on antud ehitusõigus ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks. Krundi lääneosas tuleb ca 10 m laiusel alal säilitada kõrghaljastus (ala tähistatud joonisel).

**Krunt 2 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% elamumaa (tähis EP);

**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1+3 (elamu+abihooned)

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 500 m<sup>2</sup>

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 9 m (elamu) ja 6 m (abihooned)

**Hoonete lubatud korruselisus:** 2 (elamu) ja 1 (abihooned)

**Krunt 3** suuruseks on 5000 m<sup>2</sup>. Krundile 3 on antud ehitusõigus ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks.

**Krunt 3 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% elamumaa (tähis EP);

**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1+3 (elamu+abihooned)

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 500 m<sup>2</sup>

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 9 m (elamu) ja 6 m (abihooned)

**Hoonete lubatud korruselisus:** 2 (elamu) ja 1 (abihooned)

**Krunt 4** suuruseks on 5002 m<sup>2</sup>. Krundile 4 on antud ehitusõigus ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks.

**Krunt 4 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% elamumaa (tähis EP);

**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1+3 (elamu+abihooned)

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 500 m<sup>2</sup>

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 9 m (elamu) ja 6 m (abihooned)

**Hoonete lubatud korruselisus:** 2 (elamu) ja 1 (abihooned)



**Krunt 5** suuruseks on 5012 m<sup>2</sup>. Krundile 5 on antud ehitusõigus ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks.

**Krunt 5 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% elamumaa (tähis EP);

**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1+3 (elamu+abihooned)

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 500 m<sup>2</sup>

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 9 m (elamu) ja 6 m (abihooned)

**Hoonete lubatud korruselisus:** 2 (elamu) ja 1 (abihooned)

**Krunt 6** suuruseks on 5000 m<sup>2</sup>. Krundile 6 on antud ehitusõigus ühepereelamu ja abihoonete ehitamiseks.

**Krunt 6 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% elamumaa (tähis EP);

**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1+3 (elamu+abihooned)

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 500 m<sup>2</sup>

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 9 m (elamu) ja 6 m (abihooned)

**Hoonete lubatud korruselisus:** 2 (elamu) ja 1 (abihooned)

**Krunt 7** suuruseks on 91 m<sup>2</sup>. Krundile 7 on antud ehitusõigus puurkaev-pumpla rajamiseks.

**Krunt 7 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% tootmismaa (tähis OV);

**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** 1

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** 50 m<sup>2</sup>

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** 6 m

**Hoonete lubatud korruselisus:** 1

**Krunt 8** suuruseks on 1859 m<sup>2</sup>. Krunt on moodustatud juurdepääsutee rajamiseks.

**Krunt 8 ehitusõigus:**

**Krundi kasutamise sihtotstarve:** 100% transpordimaa (tähis LP);

**Hoonete suurim lubatud arv krundil:** - (puudub)

**Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind:** - (puudub)

**Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast:** - (puudub))

**Hoonete lubatud korruselisus:** - (puudub)

### 2.3.1 Hoonete üldised arhitektuurinõuded

- Rajatavad hooned peavad asuma planeeringu joonistel kajastatud hoonestusala sees.
- Hoonestusala piires on lubatud elamumaa kruntidele rajada maksimaalselt üks ühepereelamu, mis on maksimaalselt 2-korruseline ja maksimaalselt 9 m kõrge, ning kolm abihoonet, mis on maksimaalselt 1-korruselised ja 6 m kõrged. Elamukruntidel on maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks lubatud 500 m<sup>2</sup>.
- Hoonete katusekalle võib olla 0–45°.
- Hoonete välisviimistluses on soovitatav kasutada puidust välisvoodrilauda, katusekatte osas katusekivi või kiviprofiiliga plekki.
- Kruntidele võib rajada piirdeaedu. Piirdeaia kõrgus võib olla maksimaalselt kuni 1,5 m. Välispiirete materjaliks on soovitatav kasutada puitlaudist.

### 2.4 Juurdepääsuteede alternatiivid

Planeerimisseaduse § 126 lõige 1 punktist 4 tulenevalt tuleb määrata avalikule teele võimaliku juurdepääsutee asukoht. Planeeringualale täna juurdepääs avalikult teelt puudub ning planeeringu koostamise käigus kaaluti kõiki võimalike juurdepääsuteede alternatiive.

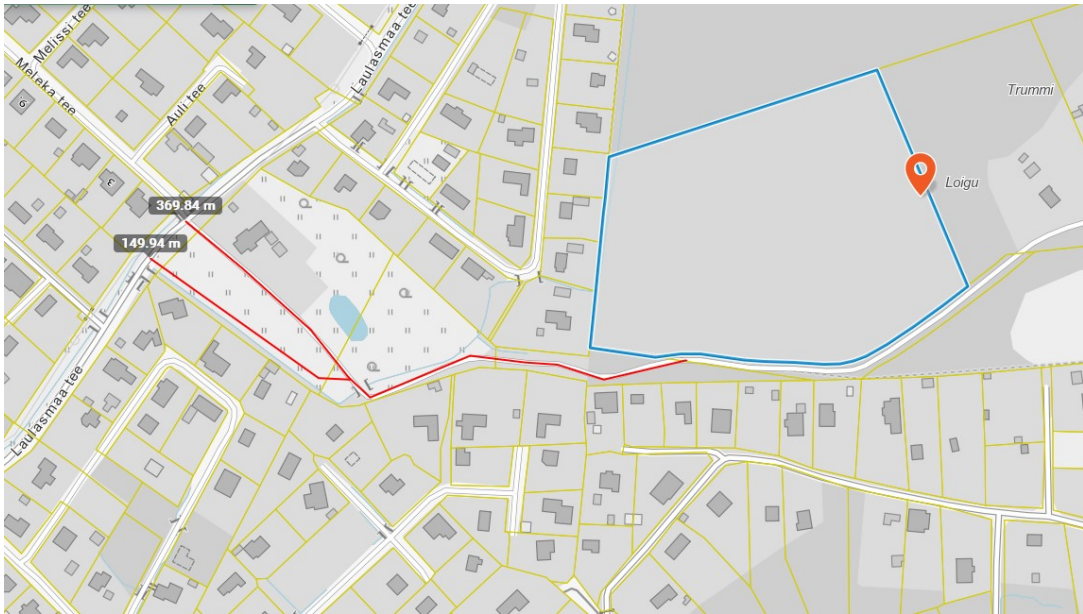
Lähimad avalikult kasutatavad teed planeeringualale, mille kaudu on võimalik juurdepääs lahendada on:

- Laulasmaa tee (teeregistri nr 2951250), kaugus planeeringualast ca 360 m;
- Käesalu ringtee (teeregistri nr 2950704), kaugus planeeringualast ca 620 m;
- Posti tee (teeregistri nr 2951120), kaugus planeeringualast ca 690 m;
- Majaka tänav (teeregistri nr 2952310), kaugus planeeringualast ca 1250 m.



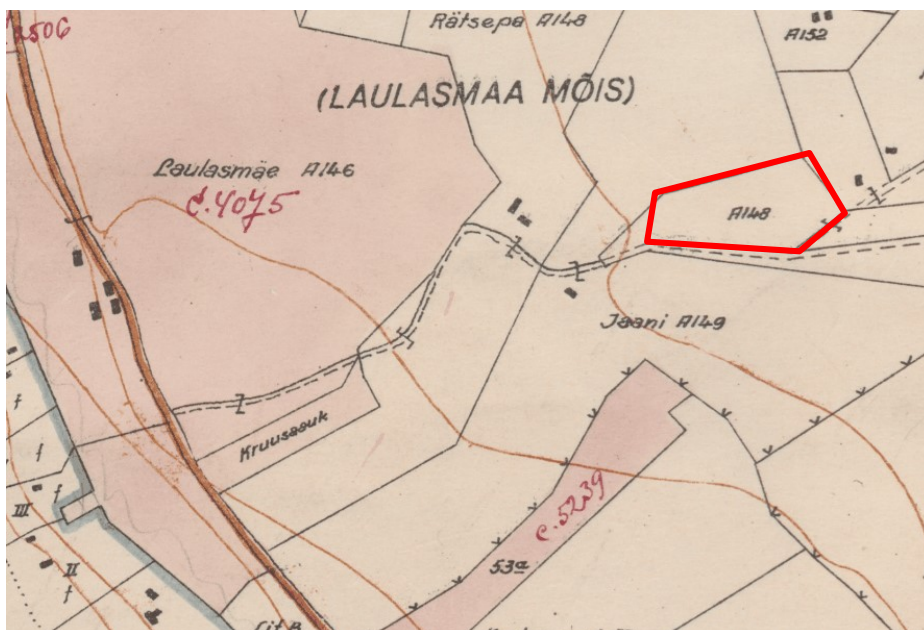
Kaart 3. Väjavõtte Maa-ameti geoportaali teeregistri kaardist 2023. a. Planeeritava Rätsepa mets küla alal tähistatud sinist värvi joonega.

## 2.4.1 Alternatiiv 1 – Laulasmaa tee



Kaart 4. Väljavõte Maa-ameti geoportaali kaardist 2022. a. Planeeritava Rätsepa mets kü ala tähistatud sinist värvi joonega. Alternatiiv 1 Laulasmaa ja selle allalternatiiv Rätsepa kinnistu ulatuses teekoridori nihutamise näidatud punast värvi joonega

Tegemist vana ajaloolise juurdepääsuteega Laulasmaa teelt ajaloolise Trummi talu juurde (A148) (vt Kaart 3). Tänapäeval on tegemist erateega (tee nr 2952240), mis läbib osaliselt Laulasmaa tee 26//Rätsepa ning Rombi katastriüksusi. Nimetatud eratee on Laulasmaa tee 26//Rätsepa kinnistul oleval lõigul 2022 aasta teises pooles aiaga suletud ning hetkel läbitav vaid jalgsi või jalgrattaga (vt Foto11).



Kaart 5. Ajalooline katastrikaart 1935. a (väljavõte Maa-ameti geoportaali ajaloolisest kaardist 2022. a). Planeeritava Rätsepa mets kü ala tähistatud punast värvi joonega. Väljavõttel näha ajalooliste teede paiknemine.



Juurdepääsu tagamiseks on tegemist kõige eelistatuma variandiga, sest:

- tegemist on kõige lühema juurdepääsuteega planeeritavale alale. Eratee pikkus Laulasmaa tee 26//Rätsepa katastriüksusel on ca 130 m ja Rombi katastriüksusel ca 115 m, Trummi tee katastriüksusel ca 125m. Planeeritava uue juurdepääsutee otsani on käsitletava eratee pikkuseks ca 370 m;
- tegemist on olemasoleva ja ajaloolise juurdepääsuteega, mida kasutavad ka teised eramaa kinnistuomanikud (Loigu, Trummi);
- planeeringualalt Laulasmaa keskusesse jõudmiseks on vahemaa pikkuseks ca 1 km.

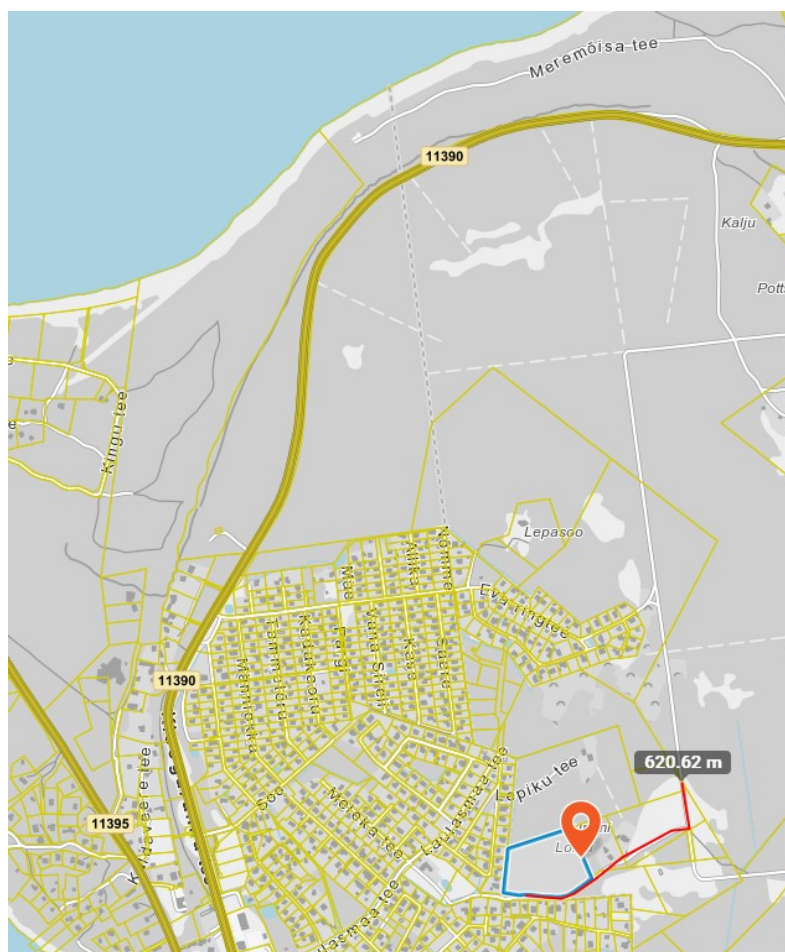
Puudutatud maaüksused, mille osas on huvitatud isiku kasuks vajalik saavutada kokkulepe:

- 1) Laulasmaa tee 26//Rätsepa;
- 2) Rombi;
- 3) Trummi tee.

Tee ehitamise või rekonstrueerimise vajadus:

- 1) Puudub, kui teekoridor jääb samaks;
- 2) 150 m, kui teekoridor Rätsepa maaüksusel nihutada edelapiiri äärde (vt *Kaart 4*).

#### 2.4.2 Alternatiiv 2 – Käesalu ringtee



Kaart 6. Väjavõtte Maa-ameti geoportaali kaardist 2022. a. Planeeritava Rätsepa mets kü ala tähistatud sinist värvi joonega. Alternatiiv 2 Käesalu ringtee näidatud punast värvi joonega

Tegemist olemasoleva metsateega ning tänasel hetkel ainuke kasutatav juurdepääsu-tee planeeritavale alale (vt seletuskiri *Kaart 6 ja Joonis 6. Juurdepääs avalikule teele*). Eratee läbib viite katastriüksust (Kanarbiku; Trummi; Loigu, Rätsepa tee, Trummi tee) jõudes RMK halduses oleva metsateeni (Käesalu ringtee), mis omakorda viib riigiteeni Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee (11390).

Alternatiiv ei ole eelistatuim, kuna:

- mõjutab rohkemaid kinnistuomanikke kui alternatiiv 1 (kolme asemel viit);
- alternatiivis on tee pikem tulenevalt pikemast trassist. Tee korrashoiukulud on kõrgemad;
- planeeringualalt Laulasmaa keskusesse jõudmiseks on vahemaa pikkuseks ca 5,5 km (alternatiiv 1 korral on see 1 km).

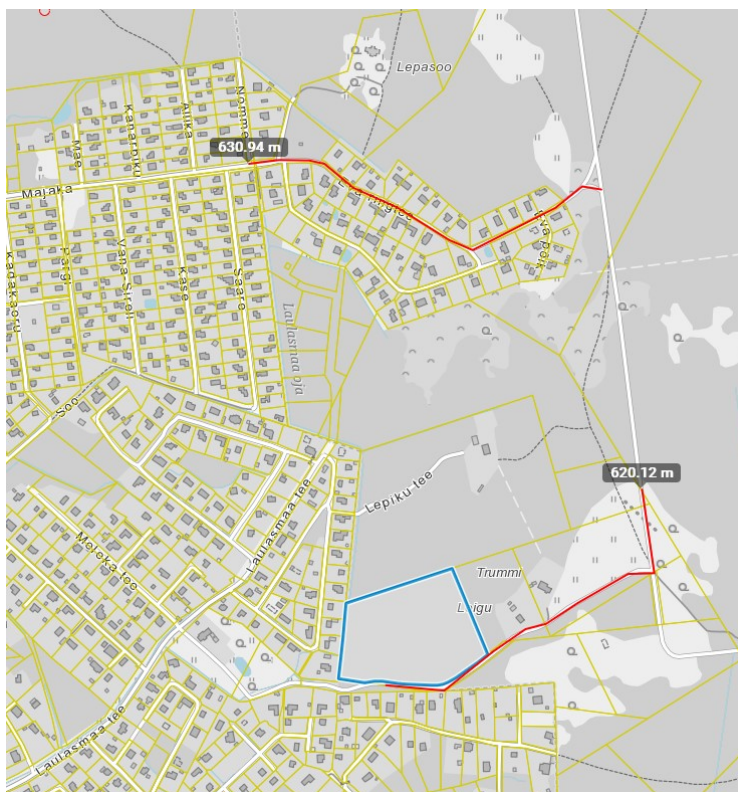
Puudutatud maaüksused, mille osas on huvitatud isiku kasuks vajalik saavutada kokkulepe:

- 1) Trummi tee;
- 2) Rätsepa tee;
- 3) Loigu;
- 4) Trummi;
- 5) Kanarbiku.

Tee ehitamise või rekonstrueerimise vajadus:

- 1) 480 m, teosa Rätsepa tee, Loigu ja Trummi maaüksustel vajab rekonstrueerimist;
- 2) Huvitatud isikul tuleb sõlmida RMK-ga kokkulepe tee kasutamiseks ja metsatee korrashoiu ning kasutuse osas.

### 2.4.3 Alternatiiv 3 – Käesalu ringtee/Majaka tänav



Kaart 6a. Väjavõtte Maa-ameti geoportaalikaardist 2022. a. Planeeritava Rätsepa metsa ala tähistatud sinise värvi joonega. Alternatiiv 3 Käesalu ringtee/Majaka tänav on näidatud punase värvi joonega

Eratee läbib kuute katastriüksust (Eva ringtee 1//Eva ringtee, Kanarbiku; Trummi; Loigu, Rätsepa tee, Trummi tee) läbides RMK halduses olevat metsateed (Käesalu ringtee). Alternatiiv jõuab välja avalikult kasutatava Majaka tänavani (2952310).

Alternatiiv ei ole eelistatum, kuna:

- mõjutab rohkemaid kinnistuomanikke kui alternatiiv 1 (kolme asemel kuute);
- alternatiiv on pikem ca 1250 m;
- tulenevalt pikemast trassist, on tee korrashoiukulud kõrgemad;
- planeeringualalt Laulasmaa keskusesse jõudmiseks on vahemaa pikkuseks ca 3,3 km (alternatiiv 1 korral on see 1 km).

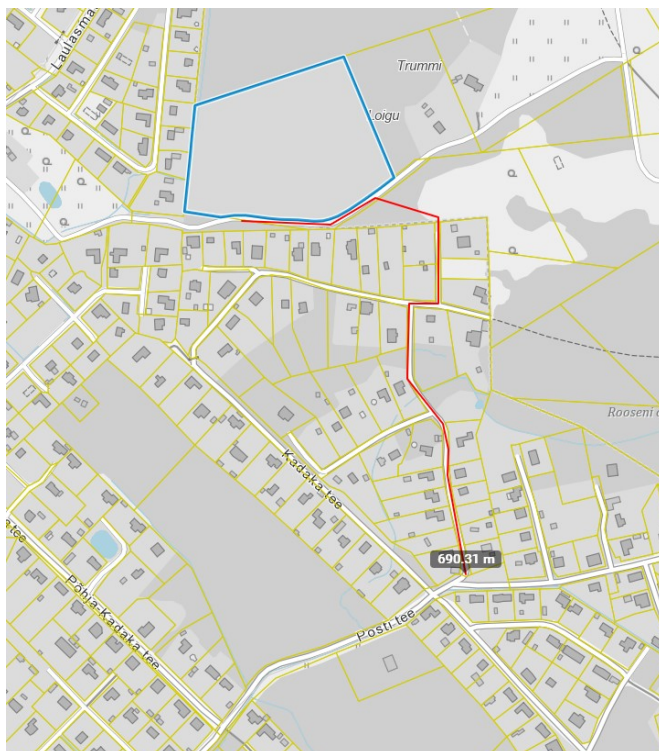
Puudutatud maaüksused, mille osas on huvitatud isiku kasuks vajalik saavutada kokkulepe:

- 1) Trummi tee;
- 2) Rätsepa tee;
- 3) Loigu;
- 4) Trummi;
- 5) Kanarbiku;
- 6) Eva ringtee 1//Eva ringtee.

Tee ehitamise või rekonstrueerimise vajadus:

- 1) 480 m, teosa Rätsepa tee, Loigu ja Trummi maaüksustel vajab rekonstrueerimist;
- 2) Huvitatud isikul tuleb sõlmida RMK-ga kokkulepe tee kasutamiseks ja metsatee korrashoiu ning kasutuse osas.

#### 2.4.4 Alternatiiv 4 - Posti tee



Kaart 7. Väjavõtte Maa-ameti geoportaali kaardist 2022. a. Planeeritava Rätsepa metsa küla ala tähistatud sinise värvi joonega. Alternatiiv 4 Posti tee on näidatud punase värvi joonega



Eratee läbib nelja katastriüksust (Trummi tee, Rätsepa tee, Männisalu, Merivälja üldmaa). Männisalu kinnistul tuleb ehitada uus tee. Alternatiiv lõpeb avalikult kasutataval Posti teel (2951120).

Alternatiiv ei ole eelistatum, kuna:

- mõjutab rohkemaid kinnistuomanikke kui alternatiiv 1 (kolme asemel nelja);
- alternatiiv on pikem 690 m
- tulenevalt pikemast trassist, on tee korrashoiukulud kõrgemad;
- planeeringualalt Laulasmaa keskusesse jõudmiseks on vahemaa pikkuseks ca 2,2 km (alternatiiv 1 korral on see 1 km);
- Alternatiiv läbib Merivälja üldmaad, millel kohati on teemaa laius väga kitsas – 5,5 m mis ei vasta nõuetele.

Puudutatud maaüksused, mille osas on huvitatud isiku kasuks vajalik saavutada kokkulepe:

- 1) Trummi tee;
- 2) Rätsepa tee;
- 3) Männisalu;
- 4) Merivälja üldmaa.

Tee ehitamise või rekonstrueerimise vajadus:

- 1) 160 m, teosa Rätsepa tee ja Trummi tee maaüksustel vajab rekonstrueerimist;
- 2) 75 m tuleb ehitada uus tee Männisalu kinnistule.

#### 2.4.5 Juurdepääsutee alternatiivide kokkuvõte

Nr	Alternatiiv	Pikkus	Puudutatud isikud	Uued, rekonstrueeritavad teed	Kaugus Laulasmaa keskuselt	Muud tingimused
1	Laulasmaa tee	370 m	3	0 m	1,0 km	-
1a	Laulasmaa tee	370 m	3	150 m	1,0 km	Uus tee
2	Käesalu ringtee	620 m	5	480 m	5,5 km	RMK
3	Majaka tänav	1250 m	6	480 m	3,3 km	RMK
4	Posti tee	690 m	4	235 m	2,2 km	Uus tee

**Planeeringu lahenduse koostamisel jäädgi alternatiiv 2 juurde (Käesalu ringtee).** Teiste juurdepääsuteede alternatiivide osas kinnistuomanikega nõusolekut ei saadud. Juurdepääsutee lahendus kajastub *Joonis 6. Juurdepääs avalikule teele.*

**Alternatiiv 2 oli ainuke võimalik variant planeeringu koostamise hetkel juurdepääsu saamiseks.** Juurdepääsutee kulgeb läbi kolme erakinnistu (Loigu, Trummi, Kanarbiku, millele on juba seatud tähtajatu teeservituut Rätsepa mets kinnistu kasuks) ning läbi Riigimetsa Majandamise Keskuse haldusalas oleva metsatee. **Riigimetsa Majandamise Keskuse haldusalas oleva metsatee kasutamiseks juurdepääsuteena tuleb täita järgnevad tingimused (vt RMK kooskõlastuskirja 03.04.2024 nr 3-1.1/2023/7291 ning kirja 14.05.2024 nr 3-1.1/2024/2627):**

- Ligipääsutee talvine hooldus on teekasutajate korraldada omal kulul kogu ligipääsutee (2,03 km) ulatuses.

- Ligipääsutee kasutamine üle 7 tonnise registimassiga sõidukitega tuleb kooskõlastada RMK-ga. RMK võib nõuda teekasutuslepingu sõlmimist.
- Ligipääsuteele kasutamisega tekitatud kahjustused tuleb likvideerida kasutajate poolt. Sõltuvalt kahjustuste iseloomust on RMK- 1 õigus liiklus ligipääsuteel peatada.
- RMK on õigus kasutada piiranguteta ligipääsuteed metsamajandustööde teostamiseks.

## 2.5 Liikluskorraldus

Planeeritavatele elamukruntidele pääsuks on alale kavandatud transpordimaa krunt. Planeeritud juurdepääsutee on tupiktee, mille pikkus on 130 m. Arvestatud on tupiktee lõpus ümberkeeramise võimalustega. Parkimine tuleb lahendada elamukruntide sees. Rajatava juurdepääsutee ääres parkimist pole kavandatud.

## 2.6 Haljastus ja heakord

Kavandatavad elamukrundid asuvad metsaga kaetud alal, mis on suurem osas võsastunud.



Foto 12. Vaade Rätse mets katastriüksusel kasvavale metsale

Planeeringu lähteseisukohtade kohaselt on seatud tingimus (p 5.4.2) tagada planeeringuala kõrghaljastuse säilimine tiheasutuse piirialal. Planeeringulahenduse kohaselt on ette nähtud säilitada min 10 m laiusel alal kõrghaljastus, ala on tähistatud kruntidel 1 ja 2.

Edasise ala planeerimise eesmärk on kujutada elamukruntidel niiöelda parkmetsa tüüpi kõrghaljastus, kus ehitusalaväliselt säilitatakse maksimaalselt suuri elujõulisi puid. Nii on võimalus elamukruntidele tekitada piisavalt palju avarust hoonete rajamiseks ning samal

ajal säilitada puud ja looduslikku ilu. Kruntide pindalast minimaalselt 30% peab olema kõrghaljastatud.

Ehitustööde käigus on soovitatav säilitada alal kasvavad elujõulised puud. Säilitatavate puude ümbrus tuleb puhastada võsast. Maha võib võtta hoonete ja teede alla jäävad puud ning hoonest kuni ca 5 m kaugusele jäävad puud ning väheväärtuslikud puud. Hoonete ehitamisel tuleb arvestada säilitatavate puude võra ulatusega ning juurestiku kaitsealaga.

Meetmed, mida tuleb rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel):

- Kui kaevetööde vältimine puude juurestikukaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb vältida kaevetöid minimaalselt puu võra ristprojektsiooni ulatuses maapinnal. Sellisel juhul tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi vahetult enne tehnoõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraiumist ja kuivamist.
- Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele.
- Kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid.
- Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus.
- Peale ehitustegevust tuleb puude tervislikku seisundit jälgida ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus. Võrasse ilmunud kuivad oksad võivad olla signaaliks juuremädanikest või mulla vee- ja õhurežiimi halvenemisest.
- Pärast ehitustegevust tuleb tagada krundi heakorrastamine.

## 2.7 Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted

Lääne-Harju valla haldusterritooriumil reguleerib jäätmehoolduse korraldust Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 29.05.2018 nr 11).

Korraldatud jäätmeveo teenust osutab Lääne-Harju valla territooriumil Eesti Keskkonnateenused AS. Korraldatud jäätmevedu on olmejäätmete, eelkõige segaolmejäätmete, paberi ja papi, biolagunevate jäätmete ning ajutiselt kogumismahutite vahetusse lähedusse paigutatud suurjäätmete äravedu.

Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri kehtestab nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, ehitus- ja lammutusprahi osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra Lääne-Harju valla haldus-territooriumil. Eeskirja eesmärk on tagada Lääne-Harju vallas jäätmeseaduse, pakendiseaduse ja nende seaduste alusel antud rakendusaktide nõuete täitmine. Juriidilistele ja füüsilistele isikutele ning asutustele on Lääne-Harju valla haldusterritooriumil jäätmehoolduseeskirja täitmine kohustuslik.

Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult jäätmekonteineritesse. Tulenevalt jäätmeseadusest on Eestis jäätmete liigiti kogumine kohustuslik. Korraldatud jäätmeveo korral kogub olmejäätmed korraldatud jäätmeveo piirkonnas ja veab jäätme-käitluskohta riigihanke korras valitud ettevõtja.

Jäätmemahuti tuleb paigutada selliselt, et seda saab tühjendada jäätmeveokiga vahetult paiknemiskohast.



### 3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

#### 3.1 Veevarustus

Planeeritav ala paikneb AS Lahevesi ühisveevarustuse piirkonnas. AS Lahevesi on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks ning liitumiseks 21.02.2023 (vt MENETLUSDOKUMENDID). Planeeritava ala veevarustuse projekteerimisel ja rajamisel lähtuda AS Lahevesi väljastatud tehnilistest tingimustest.

Hetkel Rätsepa mets katastriüksusel veega varustamine puudub.

Krundid 1-6 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega. Eeldatav elamumaa kruntide veetarbimine kokku on 3,6 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringuala kruntide veega varustamiseks on võimalik AS Lahevesi ühisveevärgi torustikust De225 mm rajada veetorustik kuni kruntideni. Ühenduskohta olemasoleva torustikuga tuleb paigaldada veemõõdukaev. Kruntide liitumispunktid veevõrguga rajada kõigile planeeringu kinnistutele, kuni 1 m kinnistu piirist väljapoole, soovitatavalt haljasalale. Liitumispunktidesse paigaldada malmkorpusega maakraanid (DN25).

Torustiku rajamisel tuleb järgida tehnilistes tingimustes toodud nõudeid. Veevarustuse lahendust vt Joonis 5. Tehnovõrkude joonis.

**Tehnovõrkude joonisel on näidatud veetorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks kruntide arvutusliku veetarbimise.**

Alternatiivse veevarustuse allikana võib planeeringuala kruntide tarbeks rajada puurkaevu. Puurkaevu tarbeks on planeeringualale moodustatud edaldi krunt 7.

#### 3.2 Tuletõrjveevarustus

Hoonete tulepüüvuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele. Tuletõrjveevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

Hoonete rajamisel tuleb arvestada Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 § 22 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ tuleohutuskujaga nõuetega. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüüvusklass on TP3.

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012+A1+A2 tabelile 1 on elamumaa kruntide vajalik ehitisevälise tuletõrjvee vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul.

Kruntide välistulekustutuseks vajalik veekogus on võimalik tagada ühisveevõrgust. Selleks tuleks paigaldada rajatavale veevarustuse ühendustorustikule üks tuletõrjehüdrant sellisel, et kaugus hüdrandist kaugeima hoone sissepääsuni ei ületaks 200 meetrit.

Planeeritud tuletõrjehüdrant on kavandatud paigaldada Rätsepa tee transpordimaa katastriüksusele, Merivälja vkt 35 katastriüksuse vahetusse lähedusse.

### 3.3 Reoveekäitlus

Planeeritav ala paikneb AS Lahevesi ühiskanaliseerimise piirkonnas. AS Lahevesi on detailplaneeringule väljastanud tehnilised tingimused veevarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks ning liitumiseks 21.02.2023 (vt MENETLUSDOKUMENDID). Planeeritava ala reoveekanaliseerimise ja rajamise lähtuda AS Lahevesi väljastatud tehnilistest tingimustest.

Hetkel Rätsepa mets katastriüksusel reoveekanaliseerimine puudub.

Krundid 1- 6 on kavandatud elamumaa sihtotstarbega. Eeldatav elamumaa kruntide reoveekogus kokku on 3,6 m<sup>3</sup>/d.

Planeeringuala kruntide reovesi on võimalik ülepumpamise teel juhtida Kotka üldmaal paiknevasse AS Lahevesi ühiskanaliseerimise torustikku De160 mm. Selleks tuleb planeeringualale paigaldada reovee ülepumpla. Kruntide liitumispunktid reoveekanaliseerimisega rajada kõigile planeeringu kinnistutele, kuni 1 m kinnistu piirist väljapoole, soovitatavalt haljasalale. Liitumispunktidesse paigaldada De 200 mm kanalisatsiooni kontrolltoru.

Kanaliseerimistorustiku rajamisel tuleb järgida tehnilistes tingimustes toodud nõudeid. Reoveekanaliseerimise lahendust vt Joonis 5. Tehnovõrkude joonis.

**Tehnovõrkude joonisel on näidatud kanalisatsioonitorustike põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus võttes aluseks kruntide arvutuslikud reoveekogused.**

Alternatiivina võib ühiskanaliseerimisega liitumise asemel paigaldada kruntidele reovee kogumismahutid.

### 3.4 Sademeveelahendus

Planeeringuala kruntidel tuleb sademeveed immutada kinnistute piirides.

### 3.5 Elektrivarustus

Planeeringualale on koostatud elektrilahendus vastavalt OÜ Elektrilevi tehnilistele tingimustele nr 431345 (väljastatud 14.11.2022. a, vt MENETLUSDOKUMENDID).

Planeeritavate kruntide elektritoide on lahendatud planeeritavast komplektalajaamast, mis on paigutatud rajatava juurdepääsutee äärde. Alajaama toide on planeeritud olemasolevast keskpinge maakaablist KPL27503 (mis asub Sireli vkt 12 kinnistu läheduses, asukoht märgitud joonisel 5). Keskpinge maakaablist KPL27503 nähakse ette uue rajatava komplektalajaama toide 10 kV maakaabliga. Planeeritavale alajaamadele eraldi katastriüksust ei moodustata, maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

Elektritoide liitumiskilpideni nähakse ette 0,4 kV maakaabliga tee maa-alale sõidutee kõrvale. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Krundipiiride lähedale on ette nähtud paigaldada kahekohalised liitumiskilbid planeeri-tavate kruntide tarvis. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilpidest hooneteni on ette nähtud maakaablitega (vt Joonis 5. Tehnovõrkude joonis).

Elektrikaablite täpsed asukohad ja lahendus määratakse edasise projekteerimise käigus. Tööjoonised tuleb kooskõlastada täiendavalt.

### 3.6 Sidevarustus

Telial puudub piirkonnas kaasaegne sidevarustus, olemasolevad vasksidevõrgust on pakutavad internetikiirused aeglased (vt MENETLUSDOKUMENDID Telia tehnilised tingimused) ning Eesti Lairiba Arenduse Sihtasutusele (ELAS) kuuluv optiline baasvõrk paikneb planeeringualast liiga kaugel (ca 900 m). ELAS' a baasvõrguga ühinemiseks oleks vaja kaablivõrguga ühendada kogu ümbruskond ning rajada korralik kaablisüsteem Laulasmaa tee äärde. Planeeritava kuue krundi tarbeks ei ole majanduslikult otsatbekas rajada ca 900 m pikkust kaablit Kloogaranna tee äärest kuni planeeringualani. Kuni uute kaablivõrkude arendamiseni on alternatiiviks kasutada interneti ja TV teenust mobiilvõrgu baasil.

### 3.7 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Hoonete soojavarustus tuleb lahendada individuaalküttena. Mõistlik on kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-õhk soojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad, päikesepaneelid, jne. Küttesüsteemi valik tehakse eraldi projekteerimistingimuste või ehitusloaga.



## 4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Käesoleva detailplaneeringu elluviimise tulemusena muutub planeeritaval alal olemasolev maakasutus. Rätsepa mets katastriüksuse maakasutus on tänasel hetkel maatulundusmaa, mis detailplaneeringu elluviimise järgselt muutub elamumaaks. Elamumaa sihtostarve saab olema kuuel moodustataval krundil.

Detailplaneeringuga kavandatavad elamukrundid asuvad olemasolevate elamukruntide vahelisel alal kuid hajaastatuspiirkonnas, millest tulenevalt on kavandatavate kruntide pindala pea poole suurem.

Detailplaneeringus antud võimaliku ehitusõiguse realiseerumisel muutub piirkonna kasutus. Väheneb kõrghaljastus hoonete ja teede rajamise arvelt ning seega on oluline kõrghaljastuse säilitamine või rajamine.

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

- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.
- Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal (nt saastumata pinnase või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms kasutamine kinnistute heakorrastamisel või täitmisel) või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m<sup>3</sup> päevas või rohkem kui 20 m<sup>3</sup> kogu ehitusperioodi kestel, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitatavatele dokumentidele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et hoonete kütmisel oleks võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus. Metsa-ala maksimaalseks võimaliku säilitamise tagamiseks on keelatud kasutada maakollektoriga maakütet (lubatud on spiraalkollektorite baasil maaküte).
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada/taastata haljasalad.
- Meetmed, mida tuleb rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on toodud ptk 2.5.

## 5 KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

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

Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned probleemid ja anda soovitus edaspidiseks projekteerimiseks ning turvalisuse tõstmiseks. Loomulikult ei paranda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka piirkonn elanike huvi ja initsiatiivi. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus.

Peamised riskid käesoleval planeeringualal võivad olla vandalism, vargused, sisse murdmised. Järgnevalt on antud mõned soovitus võimaliku kuritegevuse vähendamiseks.

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

Ehitustegevuse lõppedes tuleb alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine, graafiti seintelt eemaldamine jne), tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem.

**Nähtavus ja vaateväli.** Hea vaateväli hoonete akendest hoovidesse vähendab salajasi vargusi. Turvalisust parandavad valgustatud hoovid, parklad, teed ja majaesised. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või infrapunakiirguse abil töötavad välisvalgustid, mis lülituvad tööle, kui nende välja satub mõni liikuv objekt.

**Vargused ja naabrivalve.** Hoonete välisüksed ja aknad peavad olema korralikud ja tugevad (nt metalluksed ja turvaaknad). Olulist mõju avaldavad uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Võimalik on kasutada lukustatavaid aedu. Kuid kõige parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses (nt naabrivalve) ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja aknad ning signalisatsioon. Korrarikkumiste ennetamiseks ja oma elupiirkonna turvalisemaks muutmiseks saavad elanikud luua naabrivalve piirkonna. Naabrivalve edu aluseks on koostöö ja infovahetus majaanike, majaomanike, kohaliku omavalitsuse ja politsei vahel.

## 6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

- Katastriüksuste moodustamine.
- Lepingute sõlmimine ja vajadusel servituutide seadmine, millele vastavalt toimub arendaja poolt juurdepääsuteede ja tehnovõrkude väljaehitamine.
- Tehniliste tingimuste taotlemine tehnovõrkude, -rajatiste ja teede projekteerimiseks.
- Tehnovõrkude ja alajaama rajamiseks projektide koostamine ning seejärel ehitamine.
- Teede ning tehnovõrkude projekteerimine ning ehitamine. Arendusega seotud teed tuleb välja ehitada enne hoonetele ehitusõiguse väljastamist.
- Ehituslubade taotlemine hoonete ehitamiseks.
- Piirdeaedade rajamine (soovi korral).
- Kasutuslubade taotlemine rajatud hoonetele.