



Kloogaranna külas Lahepere tee 8 katastriüksuse detailplaneering

Töö nr: 1/2023

Seisuga: 03.07.2023

Planeeringu koostaja:

ThinkTerra OÜ
Registrikood: 16734833

Planeerija/projektijuht:

Evely Ehrpas
E-mail: info@thinkterra.ee

Vastutav isik:

Liina Ollema

**Detailplaneeringu koostamise
korraldaja:**

Lääne-Harju Vallavalitsus
Registrikood: 77000200

Huvitatud isik:

mittetulundusühing Lahepere Taristu
Registrikood: 80553954

Tallinn, 2023

SISUKORD

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	7
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	8
3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	8
3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE LÄHIPIIRKONNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS...	9
4. KEILA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG.....	10
5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV	11
5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE	11
5.2. PLANEERITUD EHTUSÕIGUS	12
5.3. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED	12
5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMIS-KORRALDUS	12
5.5. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED	13
5.5.1. VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS.....	13
5.5.2. ELEKTRIVARUSTUS	13
5.5.3. SIDEVARUSTUS	13
5.5.4. KÜTTELAHENDUS	13
5.5.5. TULETÕRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE	14
5.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
5.7. KESKKONNATINGIMUSED	14
6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED	15

A- MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, esitatud 15.02.2022 nr 6-2/477;
2. Lääne-Harju Vallavalitsuse 08.03.2022 korraldus nr 184 detailplaneeringu algatamise ning lähteseisukohtade koostamise osas;
3. Algatamise teade valla kodulehel;
4. Ametlik teadaanne detailplaneeringu algatamise kohta;
5. Väljavõte ajalehest Harju Elu, 18.03.2022;
6. Väljavõte ajalehest Lääne-Harju Valla Leht, 22.03.2022;
7. Detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping, 15.10.2022;
8. Lääne-Harju Vallavalitsuse 04.07.2023 korraldus nr 495 Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine;
9. Väljavõte ajalehest Harju Elu, 07.07.2023.

B- SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 08.03.2022 korraldus nr 184 *Detailplaneeringu algatamine*.

Alusdokumentatsioonina on kasutatud:

- *Keila valla üldplaneering* (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005. a otsusega nr 259/1005);
- Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrus nr 16 *Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030 kinnitamine*;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 *Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded*;
- *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri* (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11);
- *Jäätmeseadus* (vastu võetud 28.01.2004);
- *Tuleohutuse seadus* (vastu võetud 05.05.2010);
- siseministri 30.03.2017 a määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- *Planeerimisseadus* (jõustumine 01.07.2015);
- Geodeetiline alusplaan täpsusastmega M 1:500 (koostas 01.12.2022.aastal OÜ Melbra, töö nr 75 G 22). Alusplaani koordinaadid on esitatud L-EST'97 ja kõrgused EH2000 süsteemis;
- teised Eesti Vabariigis kehtivad käesolevale detailplaneeringule kohalduvad õigusaktid.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on *Lahepere tee 8* katastriüksusel olevale suurkaev-pumplale PRK0026379 moodustada eraldi tootmismaa sihtotstarbega krunt ning võõrandada see mittetulundusühingule Lahepere Taristu.

Planeeringuala moodustab:

- *Lahepere tee 8* katastriüksus suurusega 19 777 m², katastritunnus 43101:001:0841, sihtotstarve 100% elamumaa .

Planeeringuala suurus on 19 777 m².

Detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Keila valla üldplaneeringuga*.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT

Planeeringuala asub Harjumaal Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas ning jääb põhimaantee 8 *Tallinn - Paldiski* ca 150 m kaugusele põhja, Lahepere lahest ca 500 m kaugusele lõunasse ning Klooga-Kloogaranna raudteest ca 300 m kaugusele läände. Olemasolev juurdepääs planeeringualale on eraomandis olevalt ca 4 m laiuselt kruuskattelisel 2952820 *Ojakalda teelt* ning lõunasuunalt erakinnistuid läbivalt ca 4 m laiuselt kruuskattelisel 2952800 *Lahepere teelt*.

Ehitisregistri andmete alusel on planeeringuala hoonestatud ning sellel asuvad:

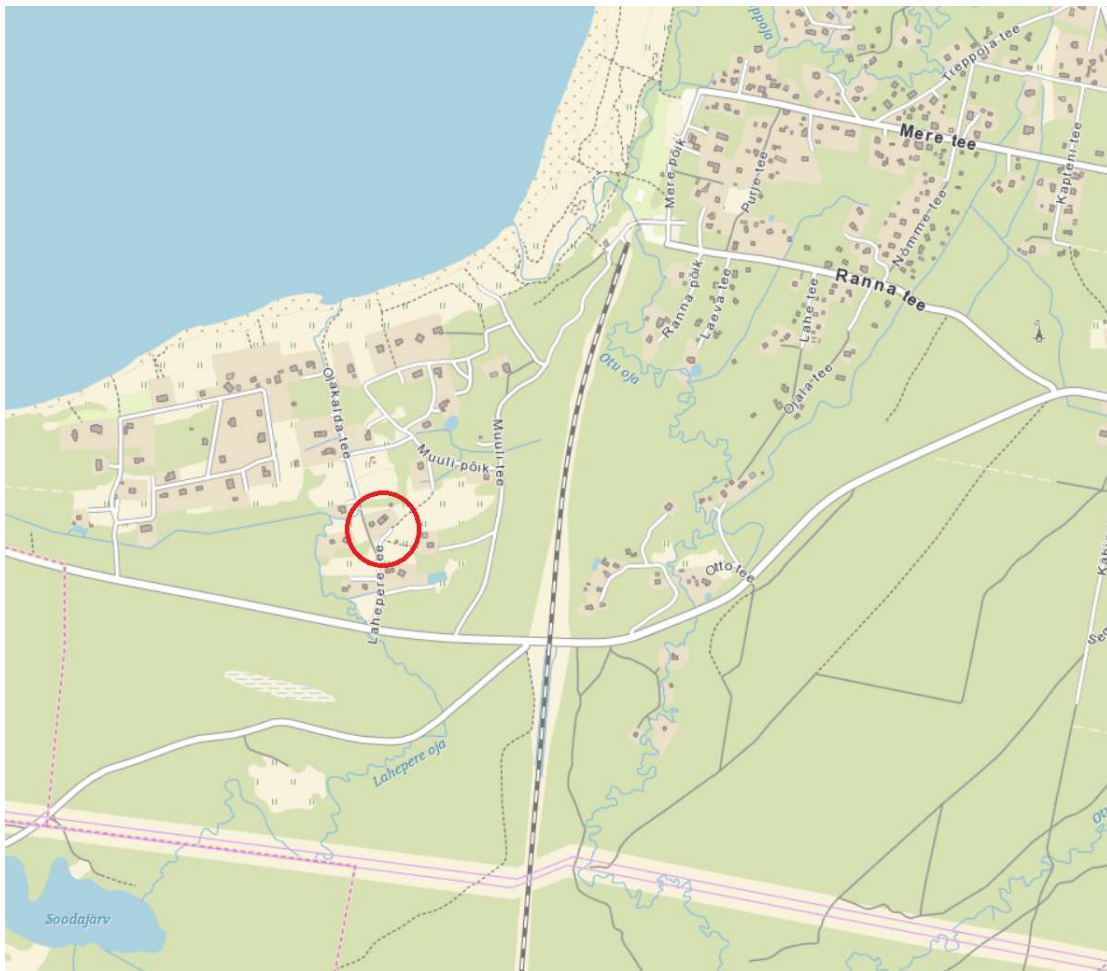
- 2018ndal aastal rajatud üksikelamu (ehr. kood: 120308948), ehitisealuse pinnaga 289,9 m²;
- 1922. aastal rajatud elamu (ehr. kood: 116028287), ehitisealuse pinnaga 81 m².

Planeeritavat ala koormavad järgmised seadustest tulenevad kitsendused (alus: Maa-ameti kitsenduste kaardirakendus):

- Elektri maakaabelliini kaitsevöönd koridoris laiusena 2 m;
- Elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd koridoris laiusena 20 m;
- Sidemaakaabli kaitsevöönd koridoris laiusena 2 m;
- Puurkaev-pumpla PRK0026379 sanitaarkaitseala R= 50 m;
- Klooga harjutusvälja piiranguvöönd;
- Lahepere oja VEE1099100 veekaitsevöönd 10 m;
- Lahepere oja VEE1099100 ehituskeeluvöönd 25 m;
- Lahepere oja VEE1099100 piiranguvöönd 50 m.

Planeeringuala jääb Keila Vallavolikogu 21.06.2002 otsusega nr 276/0602 kehtestatud *Kloogaranna küla Lahepere maaüksuse detailplaneeringu* alale. Tänapäevaks on kehtestatud planeering realiseeritud.

Planeeringuala olemasolev olukord on graafiliselt kajastatud joonisel 2- *Tugiplaan*.



Skeem 1. Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest (seisuga 15.05.2023). Planeeringuala on markeritud punase kontuuriga.

3.2. PLANEERITAVA ALA JA SELLE LÄHIPIIRKONNA ÜLDINE ISELOOMUSTUS

Planeeringuala on heakorrastatud elamukrunt, katastriüksuse põhjaosas kasvab kõrghaljastus, lõunapoolne osa on valdavalt lage muruplats. Maapind tõuseb suunaga põhjast lõunasse, maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 1,77 m kuni 3,33 m.

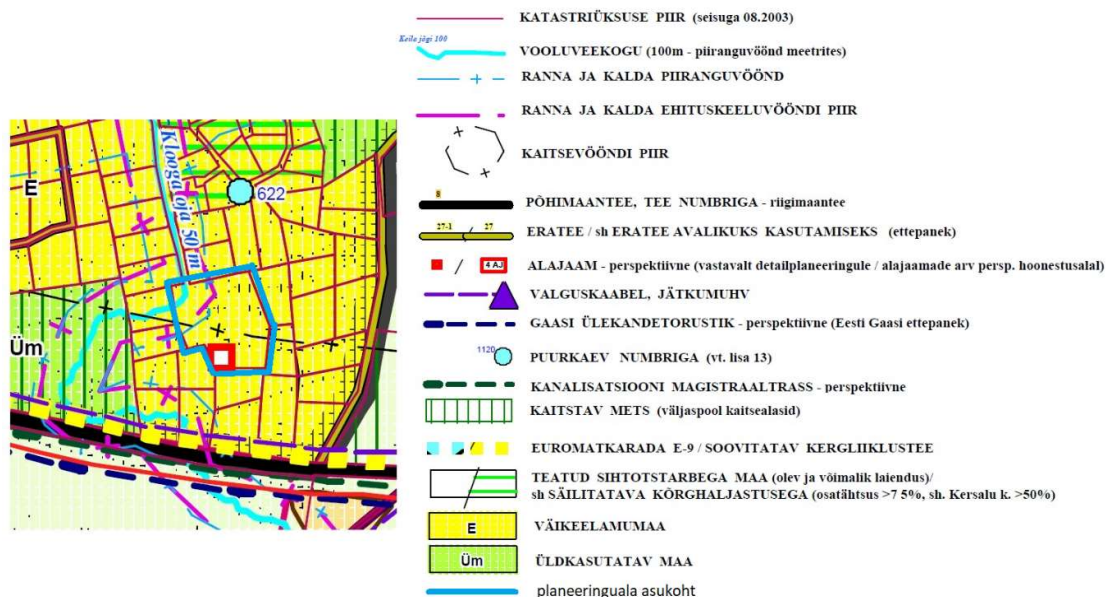
Planeeringuala jääb olemasolevale Kloogaranna suvilapiirkonna alale. Naaberhooned on 1-2- korruselised ning rajatud aastatel 1969-2012, Adruvahi teeäärsetele kruntidele on uued elamud alles püstitamisel. Kruntidel paiknevad enamasti 1 eramu ja kuni 2 abihoonet.

Planeeringuga on *Lahepere tee 8* katastriüksus jagatud 1ks elamumaa ja 1ks tootmismaa krundiks. Planeeritud kruntidel säilib olemasolev olukord ja täiendavat ehitusõigust käesoleva planeeringuga ei määrata. Tootmismaa krunt moodustatakse olemasoleva puurkaev-pumpla tarbeks.

Eeltoodust tulenevalt on planeeringuga kavandatu lähipiirkonda sobilik.

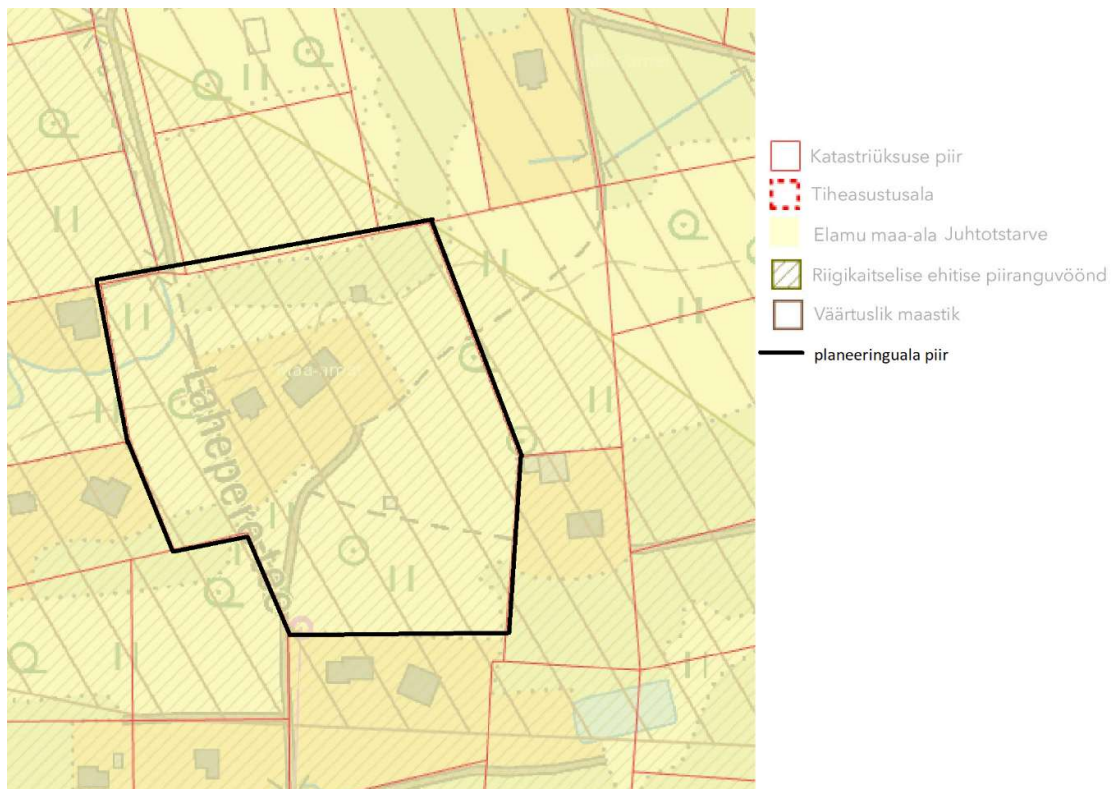
4. KEILA VALLA ÜLDPLANEERINGU KOHANE PIIRKONNA ARENG

Planeeringuala paikneb kehtiva *Keila valla üldplaneeringu* (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005) kohaselt *tiheasustusalal* oleva *E- väikeelamumaa* alal.



Skeem 2. Väljavõte *Keila valla üldplaneeringu* kaardist *Tiheasustusalade tsoneerimine* (joonise nr 2A), kus planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga.

Koostatav detailplaneering on kooskõlas kehtiva *Keila valla üldplaneeringuga*.



Skeem 3. Väljavõtte koostatavast Lääne-Harju valla üldplaneeringu kaardist, kus planeeringuala on tähistatud musta kontuuriga (väljavõtte kuupäevaga 15.05.2023).

Lääne-Harju valla koostatava üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusala paiknevale elumumaa juhtotstarbega alale.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas koostatava Lääne-Harju valla üldplaneeringuga.

Täiendavalt jääb planeeringuala Keila Vallavolikogu 21.06.2002 otsusega nr 276/0602 kehtestatud Lahepere detailplaneeringu alale, detailplaneeringu lahendus on tänaseks realiseeritud.

5. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1. PLANEERITAVA ALA KRUNTIDEKS JAOTAMINE

Planeeringulahendusega on ette nähtud Lahepere tee 8 katastriüksuse piiri, suuruse ja osalise sihtotstarbe muutmise. Planeeringuga on katastriüksus jagatud 1ks elumumaa ning 1ks tootismumaa krundiks.

Tabel 1. Planeeritud kruntide andmed

Plan. krundi pos nr	Plan. krundi suurus, m ²	Plan. krundi maakasutuse sihtotstarve
Krunt pos 1	19 686	EP 100%
Krunt pos 2	91	OV 100%

EP- üksikelamumaa, mis on kavandatud ühele perele/leibkonnale;
OV- vee tootmise ja jaotamise ehitiseks.

5.2. PLANEERITUD EHITUSÕIGUS

Plan. elamukrundile pos 1 täiendavat ehitusõigust käesoleva detailplaneeringuga ei määrata, st jääb kehtima Keila Vallavolikogu 21.06.2002 otsusega nr 276/0602 kehtestatud *Kloogaranna küla Lahepere maaüksuse detailplaneeringuga Lahepere tee 8* katastriüksusele planeeritud ehitusõigus (ehitisealune pind kuni 500 m², hoonete arv krundil: 2 elamut ja kuni 4 kõrvalhoonet) ning hoonete ja piirete arhitektuursed tingimused. Plan. tootmismaa krundile pos 2 antakse täiendav ehitusõigus.

Tabel 2. Planeeritud ehitusõigus

Plan. krundi pos nr	Suurim lubatud ehitisealune pind, m ²	Suurim lubatud hoonete arv krundil (põhihoone+ abihoone)	Hoone suurim lubatud kõrgus ol.olevast maapinnast, m	Hoone suurim lubatud korruselisus
Krunt pos 1	500	2+4	11	2
Krunt pos 2	40	1	5	1

5.3. HALJASTUS, HEAKORD JA PIIRDED

Planeeringualal leidub kõrghaljastust Lahepere tee 8 katastriüksuse põhjaosas, vähesel määral ka kinnistu kagunurgas. Kogu olemasolev kõrghaljastus on ette nähtud säilitada.

Piire on lubatud rajada plan. tootmismaa krundi perimeetrile kõrgusega kuni 1,5 m maapinnast. Piirde tüübina on lubatud nii puit-lippaet kui metallvarbaed.

Jäätmete kogumine toimub plan. elamukrundil individuaalselt vastavalt *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale* (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11), jäätmeveo ettevõttega on sõlmitud kehtiv teenuseleping. Jäätmekonteiner asub hoovis.

5.4. TÄNAVATE MAA-ALAD, LIIKLUS- JA PARKIMIS-KORRALDUS

Olemasolev juurdepääs plan. kruntidele pos 1 ja pos 2 on eraomandis olevalt ca 4 m laiselt kruuskattelisel 2952820 *Ojakalda teelt* ning lõunasuunalte erakinnistuid läbivalt ca 4 m laiselt kruuskattelisel 2952800 *Lahepere teelt*.

Lahepere tee 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9 ja 11 kinnistute omanikud on omavahel sõlminud notariaalse kokkuleppe antud kinnistute koormamiseks tähtajatu ja tasuta teeservituudi seadmiseks nimetatud kinnistute igakordsete omanike kasuks. Teeservituut annab valitsevate kinnistute igakordsetele omanikele, samuti valitsevate kinnistute valdajatele ja kasutajatele ning isikutele, kellele seda lubavad teenivate kinnistute igakordsed omanikud, tähtajatult õiguse käia jalgsi ja sõita kõigi liikluses kasutamiseks lubatud sõidukitega läbi teenivate kinnistute, kusjuures teenivaid kinnistuid võib läbida ööpäevaringselt ja piiramatul arvul. Lisaks on *Lahepere tee 1, 2, 6, 7 ja 8* kinnistute omanikud andnud nõusoleku koormata nimetatud kinnistuid isikliku kasutusõigusega mittetulundusühing Lahepere Taristu kasuks tee hooldamiseks.

Eeltoodule tuginevalt ei ole planeeringuga täiendavate juurdepääsu servituutide seadmine vajalik.

5.5. TEHNOVÕRGUD- JA RAJATISED

Lahepere tee 8 katastriüksusel on olemas ühendused tehnovõrkudega ning sõlmitud on kehtivad lepingud teenusepakkujatega.

5.5.1. VEE- JA KANALISATSIOONILAHENDUS

Planeeringuala ei jää ühisvee- ja -kanalisatsioonialale, mistõttu on planeeringuala veevarustus lahendatud lokaalselt olemasoleva puurkaev-pumpla PRK0026379 baasil, puurkaevu haldab mittetulundusühing Lahepere Taristu, kellega on sõlmitud kehtiv teenuseleping.

Planeeringuala reovesi on lahendatud lokaalse mahuti baasil.

5.5.2. ELEKTRIVARUSTUS

Planeeringualal kulgeb olemasolev elektri madalpinge maakaabelliin, millelt on tagatud olemasolevate hoonete elektrivarustus. Liitumispunktiks on planeeringuala lõunaosas asuv *Lahepere 2 (Tabasalu)* alajaam. Elektrivarustuse osas on Eesti Energia AS-iga sõlmitud kehtiv võrguleping nr 2388939465.

5.5.3. SIDEVARUSTUS

Planeeringualal kulgeb olemasolev sidekanalisatsioon, kust on tagatud olemasoleva eramu telekommunikatsioonivarustus. Telia Eesti AS-iga on sõlmitud kehtiv telekommunikatsiooniteenuste osutamise leping.

5.5.4. KÜTTELAHENDUS

Planeeringuala ei jää kaugkütteleale. Olemasoleva eramu kütmine toimub lokaalselt kaminahi ja elekter-maasoojuspumba kaudu.

5.5.5. TULETÖRJE VEEVARUSTUS JA TULEOHUTUSE TAGAMINE

Olemasoleva hoone projekteerimisel on arvestatud siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*.

Vastavalt ülalnimetatud määruse §22 peab tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

Olemasolev tuletõrje hüdrant asub planeeringualal, olemasolevast puurkaev-pumplast ca 6 m kaugusel põhjasuunas. Järgmine hüdrant jääb Muuli põik ja Kämpinguranna tee nurgale. Linnulennult ca 241 m ja piki krundisest teed ca 320 m kaugusele.

5.6. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Hoone projektis on lähtutud kuritegevuse ennetamise abinõudest Eesti Standardi EVS 809-1:2002 *Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine* alusel.

Olemasoleva hoone sissepääsud (krundile, hoonesse) on valgustatud, hoone lahenduses ei ole kavandatud nõ pimedaid nurki. Ehituses on kasutatud vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoitakse territoorium alati korras ja teostatakse kiired parandustööd.

5.7. KESKKONNATINGIMUSED

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata objekte, mille rajamiseks on vaja läbi viia keskkonnamõju hinnang. Kavandatud tegevus ei põhjusta negatiivset keskkonnamõju.

Planeeringualal on soovitatav rakendada looduslähedasi sademeveesüsteeme¹ – katustelt tuleva sademevee kogumine ja kasutamine, juhtida haljasalale katustelt tulenevad sademeveed, vihmaveerennide alla rajada kasvukaste või vihmapeenraid vms.

Olmejäätmete kogumine on lahendatud vastavalt *jäätmeseadusele* ja *Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale*. Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb kokku koguda sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine on korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

¹ Looduslähedased sademeveesüsteemid: Eesti kliimasse sobivad sademeveelahendused, M.Kuris, G.Mandre, V.Kuusemets, A.Mik, 2021, <https://dspace.emu.ee/handle/10492/6984>

6. PLANEERINGU RAKENDAMISE NÕUDED

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et ehitised ei kahjustaks olemasolevate tehnovõrkude nõuetekohast tööd ja naaberkinnistute kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti(de) koostamisel. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele, heale projekteerimistavale ja *ehitusseadustikule*.

C- LISA

1. Keskkonnaregistrisse kantud puurkaevu/puuraugu andmed;
2. Kinnistusraamatu väljavõte.

D- JOONISED

- | | |
|-----------------|-----------|
| 1. Asukohaskeem | |
| 2. Tugiplaan | M 1 : 500 |
| 3. Põhijoonis | M 1 : 500 |

E- KOOSKÕLASTUSED

Jrk nr	Kooskõlastav-koostööd tegev organisatsioon, krundi omanik, piirinaaber	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse/ koostöö täielik ära kiri	Kooskõlastus originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Mittetulundusühing Lahepere Taristu (juhataja Holger Karema)	19.05.2023	Kooskõlastatud.	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused puuduvad.
2.	Päästeamet (Arvo Kruuse)	Nr 7.2-3.1/4020-2 30.06.2023	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel kooskõlastab Päästeameti Põhja päästeskuse ohutusjärelevalve büroo inspektor Arvo Kuuse ThinkTerra OÜ poolt koostatud „Kloogaranna küla Lahepere tee 8 katastriüksuse detailplaneeringu“ tuleohutusosa	Digitaalne kooskõlastus.	Tingimused puuduvad.