



# Kloogaranna külas Adruvahi vkt 8 katastriüksuse detailplaneering

Seletuskiri ja joonised

Töö nr: 20003760

Tallinn 2023

## Nadja Bruk

Planeerija/ projektijuht

[nadja@hendrikson.ee](mailto:nadja@hendrikson.ee)

## Lääne-Harju Vallavalitsus

Rae tn 38, Paldiski linn

Harjumaa 76806

---

## Jaanus Aavik

Koordinaator

[jaanus@hendrikson.ee](mailto:jaanus@hendrikson.ee)

Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7 (nr 176295)

---



**HENDRIKSON & KO**

Raekoja plats 8  
51004 Tartu  
tel +372 740 9800

Maakri 29  
10145 Tallinn  
tel +372 617 7690

**Hendrikson & Ko**  
[www.hendrikson.ee](http://www.hendrikson.ee)  
[hendrikson@hendrikson.ee](mailto:hendrikson@hendrikson.ee)

# Sisukord

<b>A SELETUSKIRI .....</b>	<b>3</b>
2.1 Alusplaan.....	4
2.2 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs.....	4
2.3 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	6
3.1 Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus .....	7
3.1.1 Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele .....	8
3.2 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD.....	8
3.2.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi .....	8
3.2.2 Elektrivarustus.....	8
3.2.3 Soojavarustus.....	8
3.2.4 Tuletõrjeseadmed.....	9
3.3 JUURDEPÄÄSUTEED ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS .....	9
3.4 HALJASTUS JA HEAKORD.....	10
3.4.1 Haljastus.....	10
3.4.2 Jäätmekäitlus ja heakord.....	10
3.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD TINGIMUSED.....	11
3.6 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE .....	11
3.7 EHITUSKEELUVÕÕNDI VÄHENDAMINE.....	12
3.8 SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS .....	13
3.9 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA .....	13
3.10 PLANEERINGU ELLUVIIMINE .....	14
<b>B JOONISED .....</b>	<b>15</b>

Digitaalselt esitatud joonised on eraldi failidena

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Kontakivõõnd

Joonis 3. Tugiplaan

Joonis 4. Põhijoonis

# A SELETUSKIRI

## 1 SISSEJUHATUS

Planeeringualaks on Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas asuv järgnev katastriüksus:  
Adruvahi vkt 8 (katastriüksuse tunnus: 29501:007:0338, pindala: 8590m<sup>2</sup>, maakasutuse sihtotstarve: elamumaa 100%).

Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,86 ha

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on määrata Adruvahi vkt 8 katastriüksusele ehitusõigus ja hoonestustingimused üksikelamu abihoonele. Krundil asub lisaks seaduslikul alusel püstitatud üksikelamule ka seadusliku aluseta püstitatud abihoone, mille seadustamise eelduseks on detailplaneeringu koostamine. Alal kehtib Keila valla üldplaneeringu, mille järgi abihoone asub osaliselt üldplaneeringu kohase ehituskeeluvööndis (100m), mistõttu on vajalik ehituskeeluvööndi osalist vähendamist. Abihoone on püstitatud aastal 2006. Muud ehitustegevust koostatava detailplaneeringuga ette ei nähta. Kehtiva Looduskaitseseaduse järgi ehituskeeluvöönd on tiheasustusalal 50m. LKS kohane ehituskeeluvöönd ulatub osaliselt planeeritava alale kuid abihoone ei paikne LKS kohases ehituskeeluvööndis.

Planeeritav ala paikneb Keila valla üldplaneeringu põhijoonisel tiheasustusalal, juhtfunktsiooniks on väikeelamumaa ning Keila Vallavolikogu 31.01.2001 otsusega nr 141/0101 kehtestatud Ranna maaüksuse detailplaneeringu alal.

Planeeringuga tehakse ettepanek muuta üldplaneeringut, et võimaldada kinnisasja omanikul seadustada abihoone. Kuna abihoone on olnud kasutuses 15 aastat, siis selle seadustamine olemasolevat keskkonda ei kahjustaks. Suurem osa katastriüksusest säilib metsana.

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut ehituskeeluvööndi osas.

## 2 PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

Käesoleva detailplaneeringu lähtedokumentideks on:

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneering;
- Lääne-Harju Vallavolikogu 15.06.2018 määrusega nr 11 vastu võetud Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri
- „Detailplaneeringute leppemärgid“ Keskkonnaministeerium 2002;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 894:2008+A1:2010/A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“
- EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

### 2.1 Alusplaan

Planeeringu koostamisel on aluseks Geoterra OÜ poolt 02.09.2019 koostatud digitaalselt mõõdistatud maa-ala ehitusjärgne kontrollmõõdistus plaan, töö nr 439-2019.

### 2.2 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjeldus ja analüüs

Planeeritav krunt asub Lääne-Harju vallas Kloogaranna külas Aduvahi vkt 8 katastriüksusel, Aduvahi tänava (Aduvahi vkt 40 transpordimaa sihtotstarbega maaüksus) ääres. Lähiala hoonestus on 1...2-korruseline ning koosneb üksikelamutest ja nende abihoonetest, maakasutuse sihtotstarve on valdavalt elamumaa. Ala paiknemist vaata Skeemilt nr 1.



**Skeem 1.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest.

Katastriüksus piirneb lõunast Aduvahi tee 16 (katastritunnus 29501:007:0188, sihtotstarve elamumaa), läänest Rannavahi tee 6 katastriüksusega (katastritunnus 29501:009:0061, sihtotstarve elamumaa), põhjast Aduvahi vkt 8a (katastritunnus 29501:007:1579, sihtotstarve maatulundusmaa) ja idast Aduvahi vkt 40 katastriüksusega (katastritunnus 29501:007:1492, sihtotstarve transpordimaa).

**Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega**

Address/ nimetus	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Aduvahi vkt 16	29501:007:0188	Elamumaa 100%
Rannavahi tee 6	29501:009:0061	Elamumaa 100%
Aduvahi vkt 8a	29501:007:1579	Maatulundusmaa 100%
Aduvahi vkt 40	29501:007:1492	Transpordimaa 100%

Katastriüksuse pindala on 8590 m<sup>2</sup>, millest 8245 m<sup>2</sup> on õuemaa ja 345 m<sup>2</sup> looduslik rohuma. Ehitisregistri andmetel asuvad katastriüksusel üksikelamu (ehitisealune pind 238 m<sup>2</sup>) ja rajatisena rovee omapuhasti. Juurdepääs planeeritavale alale on Aduvahi vkt 40 krundi alalt.

**Tabel 2. Planeeringualal asuvad hooned (ehitisregistri andmete alusel)**

Address	Ehitisregistri kood	Ehitise nimetus	Ehitisealune pind (m <sup>2</sup> )
Aduvahi vkt 8	120274407	Üksikelamu	238

**Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:**

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

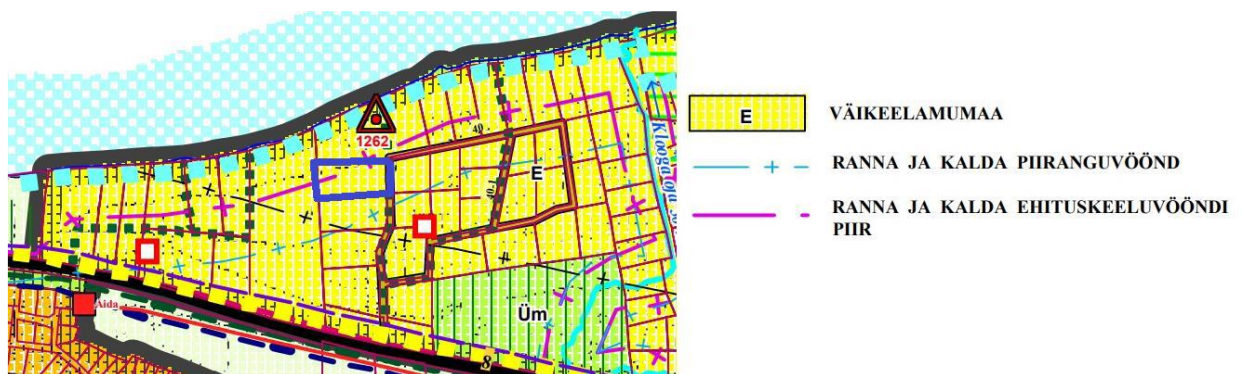
- Ranna või kalda veekaitsevöönd 20m (alus: Veeseadus §118);
- Looduskaitseaduse kohane ranna või kalda ehituskeeluvöönd 50m (Looduskaitseaduse §38 lg 1 p 3)
- Üldplaneeringu järgne ranna või kalda ehituskeeluvöönd 100m (alus: kehtiv Keila valla üldplaneering);
- Ranna või kalda piiranguvöönd 200m (alus: Looduskaitseaduse §37).

Planeeringualal puuduvad ajaloo-, kultuuri- või arheoloogilise väärtusega objektid. Lisaks puuduvad looduskaitsealused objektid.

Olemasolev olukord on kajastatud joonisel nr 3- *Tugiplaan*.

## 2.3 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

Detailplaneering teeb ettepaneku muuta kehtivat Keila valla üldplaneeringut, kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusosal, juhtfunktsiooniks on väikeelamumaa. Üldplaneeringu järgi ulatub katastriüksusele osaliselt ranna ja kalda ehituskeeluvöönd ning katastriüksus jääb kogu ulatuses ranna ja kalda piiranguvööndisse.



**Skeem 2.** Väljavõte kehtivast Keila valla üldplaneeringust. Planeeringuala on markeeritud sinise kontuuriga.

Üldised kasutamise- ja ehitustingimused (vastavalt algatamise korralduse lisale):

- Korruselisus hoonetel: kuni kaks maapealset;
- Hoonete maksimaalne kõrgus: 9 m;
- Hoonete arv krundil: üks üksikelamu ja kuni kolm abihoonet;
- Krundi hoonete maksimaalne ehitisealuste pindade summa: 500 m<sup>2</sup>.

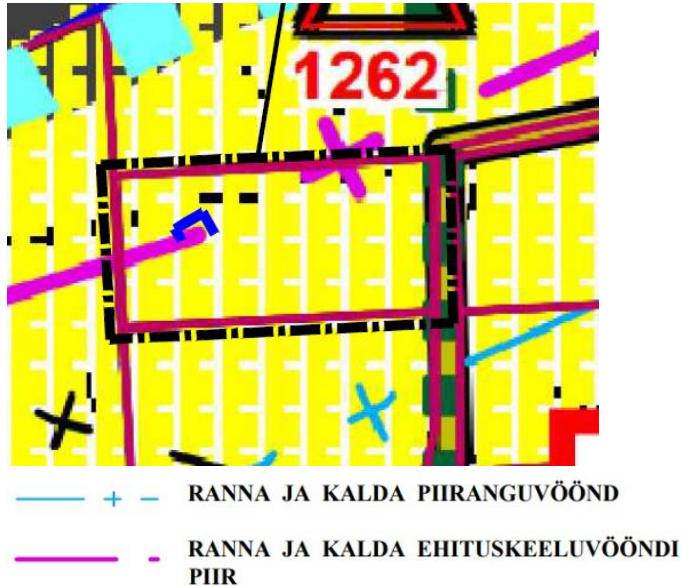
Käesolev detailplaneering muudab kehtivat Keila valla üldplaneeringut ehituskeeluvööndi osas



## 2.4 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Üldplaneeringu kohaselt ulatub planeeringu alale osaliselt ehituskeeluvöönd. Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on asjaolu, et alal soovitakse seadustada olemasolevat hoonet. Krundil asuvad kaks hoonet: üksikelamu ja abihoone, abihoone on seadustamata. Abihoone seadustamiseks on vajalik ehituskeeluvööndi vähendamine, mistõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks skeemil 3 näidatud ulatuses.

Ehituskeeluvööndi vähendamise seotud asjaolud ja mõjud on mh kajastatud peatükis 3.7.



**Skeem 3.** Väljavõte Keila valla üldplaneeringu põhijoonisest koos muudatuse ettepanekuga. Sinise joonega on tähistatud ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek. Planeeringuala asukoht on näidatud musta katkendjoonega.

## 3 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

### 3.1 Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga olemasoleva kinnisasja piire ja sihtotstarvet ei muudeta. Planeeringuga soovitakse määrata ehitusõigus kahele hoonele (1 põhihoone ja 1 abihoone) summaarse ehitisealuse pindalaga 443 m<sup>2</sup>. Parkimine on omal krundil.

Detailplaneeringu lahendusega antakse planeeritavale krundile järgnev ehitusõigus:

Krundi pos nr	Maa sihtotstarve	Plan. ehitisealune pind, m <sup>2</sup>	Plan. hoonete arv krundil Põhihoone/abihoone	Suletud brutopind, m <sup>2</sup>
1	E	443	1/1	670

Vastavalt Riigikogu 12.10.1994 a vastu võetud „Maakatastriseadus“ §-le 18<sup>1</sup>:

- Elamumaa (E) on alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu-, suvila- ja aiamaajalune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

### 3.1.1 Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

- Kõrgus kuni 9 m
- Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega. Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.
- Hoonete projekteerimisel järgida Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määruses nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“ toodud nõudeid.

## 3.2 TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE ASUKOHAD

Planeeritaval alal asuvad tehnovõrgud: elekter, vesi, kanalisatsioon. Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud uusi trasse.

### 3.2.1 Veevarustus, reoveekanaliseatsioon, sademevesi

#### Veevarustus

Planeeringuala veega varustamine toimub läbi olemasoleva veetrassi. Planeeringuala külgneb tänavamaaga, millel paikneb veetrass.

#### Reoveesüsteem

Reoveesüsteem on lokaalne. Krundil asub omapuhasti.

#### Sademeveelahendus

Planeeringualal tekkivad sademeveed immutatakse krundi piires olevatel haljaspindadel. Krundi vertikaalplaneerimisel peab olema välistatud sademevete valgumine naaberkruntidele.

### 3.2.2 Elektrivarustus

Krundil on olemas elektri maakaabelliin.

### 3.2.3 Soojavarustus

Soojavarustus on lokaalne.



### 3.2.4 Tuletõrjeveevarustus

Planeeritavad hooned liigituvad tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi (hooned, mille kasutajad tunnevad hoone ruume ja neil on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neilt ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist) alla, vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 1-1/17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.

Vastavalt Eesti Standardile EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus, ptk 5.3 kohaselt on vajalik välikustutusvee normvooluhulk I kasutusviisiga ehitiste puhul 10 l/s 3 tunni jooksul (minimaalne tulepüsivusklass: TP3, AKS puudub, ehitise tuletõkkeseptsiooni piirpindala: 800 m<sup>2</sup>).

Tulekahju ja selle ohu vältimiseks ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ning nõuded tuletõrje veevarustusele peavad vastama siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele.

Vastavalt määrusele nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele §22 peab hoonetevaheline kuja olema vähemalt 8 meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui 8 m, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega (näiteks tulemüüri). Planeeringus on krundi olemasolev hoonetusala naaberladedest enam kui 8 m kaugusel. Naaberkinnisasja omanikult tuleb võtta kirjalik nõusolek, kui planeeringu realiseerimisel soovitakse ehitada hooned/ rajatisi lähemale kui 4 m krundi piirist.

Välitulekustutusvee vajadus 10l/s kolme tunni jooksul on tagatud olemasolevast tuletõrjehüdrantist Aduvahi teel. Käesoleval hetkel asub detailplaneeringu alale lähim hüdrant järgmisel krundil:

- Aduvahi vkt 10 krundi ees (29501:007:0340).

Tuletõrjehüdrantide paiknemine on kajastatud Põhijoonisel.

Veevõtukohale esitatavad nõuded peavad vastavama Siseministri 01.03.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord „.

Päästeameti tingimused ehitusprojekti koostamiseks:

- Järgnevates projekteerimis etappides kajastada täpsemad nõuded tuletõrjeveevarustusele.
- Järgida sel aja hetkel kehtivat normdokumenti.

## 3.3 JUURDEPÄÄSUTEEDE ASUKOHAD JA LIIKLUS- NING PARKIMISKORRALDUS

Planeeringualale on juurdepääs ette nähtud Aduvahi tänavalt (Aduvahi vkt 40 transpordimaa) alalt.

Aduvahi vkt 40 transpordimaa on eraomandis ja kuulub Mittetulundusühingule RANNA KINNISTUD. MTÜ RANNA KINNISTUD on moodustatud Aduvahi teel asuvate kinnisasjade omanike poolt (kõik on MTÜ RANNA KINNISTUD liikmed) ja tee kuulub kõigile antud teed ümbritsevate kinnisasjade omanikele võrdset. MTÜ RANNA KINNISTUD haldab kinnisasjade omanike poolt ühiselt rajatud teede võrku, veevõrku ja tänavavalgustust, samuti kinnisasju kuhu on rajatud spordi- ja puhkerajatised. Igal Aduvahi teel asuva kinnisasja omanikul on õigus kasutada Aduvahi teed juurdepääsuna oma kinnisasjale.

Planeeringu koostamisel olemasolevat liikluskorralduse olukorda ei muudeta.

Parkimiskohad on omal krundil, on lubatud nii hoone sisene kui väline parkimine. Parkimiskorraldust detailplaneeringuga ei muudeta.

## 3.4 HALJASTUS JA HEAKORD

### 3.4.1 Haljastus

Elamumaa krundi maksimaalseks täisehitatuseks on ette nähtud 5% ning olemasolevast kõrghaljastust on ette nähtud maksimaalselt säilitada.

### 3.4.2 Jäätmekäitlus ja heakord

Sorteeritud jäätmete kogumine (sh. ehitusperioodil) toimub krundil, vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest. Tagada jäätmete sorteerimine ja liigiti kogumine arvestades jäätmete omadusi ja neile määratud käitlusnõudeid. Mahutitele peab olema võimaldatud vaba ja takistusteta juurdepääs. Jäätmemahutite asukohad näidata ette ehitusprojektis. Arvestada jäätmemahutite asukoha planeerimisel Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjas ette nähtud nõudeid.

- Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse visuaalselt sobilikult soovitatavalt hoone mahtu. Kui konteiner asub lähemal kui 3 m naaberkrundi piirist, tuleb konteineri paigutamiseks küsida naabri kooskõlastus.
- Prügikonteineritele näha ehitusprojektis ette võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.
- Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne ehitustegevust, mistõttu ei tekitata ehitusaegseid ehitusjäätmeid ning puudub täiendav energiavajadus hoonete rajamiseks.

Jäätmete ja energiakasutus kaasneb vaid hoonete kasutusperioodil. Jäätmed tuleb üle anda jäätmekäitlejale vastava lepingu alusel. Juhul, kui jäätmekäitlus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

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

Eesti põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringu ala kaitstud põhjaveega alal. Seadustatava abihoonete veevarustus on lahendatud MTÜ RANNA KINNISTUD hallatavast veetorustikust ja reovesi kogutakse kogumismahutisse. Sademeveed immutatakse krundil.

Mõningane õhusaastatus võib kaasneda abihoonete kütmisel, kuid see ei ole eeldatavalt olulise mõjuga.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne ehitustegevust, mistõttu ei esine ehitusaegset müra ja vibratsiooni. Lisaks ei teostata olemasolevas abihoones muid mürarikkaid tegevusi.

Planeeringu elluviimise käigus ei likvideerita täiendavalt kõrghaljastust, mistõttu looduslikke valgustingimusi ei muudeta. Ette ei ole näha ka kiirguse ja lõhna reostust. Kasutusperioodi jooksul võib tekkida mõningane muutus soojuse eraldumises (kütmise käigus).

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ega tegevusi. Seega ei saa eeldada kavandavast tegevusest tulenevate olulise keskkonnamõjuga avariilukordade võimalikkust.

### 3.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID TINGIMUSED

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002.

Planeeringualal on olemasolev sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustus. Hoone kasutamise ajal hoida territoorium alati korras ja teostada vajadusel parandustööd.

### 3.6 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäämeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muudatusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Keskkonnaregistri Keskkonnateabe Keskuse EELIS andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte, Natura 2000 võrgustiku alasid ega teisi maastikuliselt väärtuslikke või tundlikke alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonningimustest ja maakasutusest, ei põhjusta olemasoleva 1 korruselise abihoone seadustamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav maa-ala tiheasustusalal.

Arvestades kavandatud tegevuse iseloomu ja paiknemist ei saa eeldada detailplaneeringu elluviimisel ehk olemasolevate hoonete sihipärase kasutamisega seonduvat olulist keskkonnamõju. Eelkõige ei ole ette näha olulist mõju rannal asuvate looduskosluste säilimisele.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine ei ole vajalik järgnevatel põhjustel:

- 1) Detailplaneeringu realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi oluline kahjustumine, näiteks negatiivset mõju hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;
- 2) detailplaneeringu realiseerimine ei avalda negatiivset mõju kaitsealustele looduse üksikobjektidele ning kaitsealadele.
- 3) kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Tegevusega ei kaasne olemasoleva liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning täiendavate ülenormatiivsete saastetasemete esinemist;
- 4) alal ja selle lähiümbruses ei ole tuvastatud asjaolusid, mis seaks piiranguid säilitatavale maakasutusele;
- 5) kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Lääne-Harju Vallavalitsus on detailplaneeringu algatamisele eelnevalt tuvastanud, et teadaolevast informatsioonist lähtuvalt ei kaasne kavandatava tegevusega olulist keskkonnamõju ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik.

### 3.7 EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMINE

Planeeritaval alal kehtib Keila valla üldplaneering, mille kohaselt paikneb Aduvahi vkt 8 krunt tiheasustusosalal. Maa-ameti põhikaardi kohaselt on Aduvahi vkt 8 katastriüksus 100 % elamumaa ja 96 % kinnistust on õuemaal. Mõlemad hooned asuvad õuemaal. Looduskaitseaduse (edaspidi LKS) kohaselt jääb kinnistu Läänemere ranna piiranguvööndisse, mis on 200 m.

Arvestades LKS kohast ehituskeeluvööndi ulatust ja antud asukohas kohalduvaid erisusi ehituskeeluvööndi määratlemisel ning planeeringuala kaugust veepiirist, ulatub LKS kohane ranna ehituskeeluvöönd Aduvahi vkt 8 kinnistule selle kirdenurgas vaid 5 m ulatuses ning abihooone ei paikne LKS kohases ehituskeeluvööndis. See tähendab, et Aduvahi vkt 8 kinnistu paikneb üldplaneeringuga suurendatud ehituskeeluvööndis, ent väljaspool LKS kohast ehituskeeluvööndit, mistõttu ei ole ehituskeeluvööndi vähendamiseks kuni LKS kohase ehituskeeluvööndi piirini vajalik Keskkonnaameti nõusolekut (Keskkonnaameti 10.10.2022 kiri nr 7-13/22/17504-2).

LKS § 38 lõike 1 punkti 3 kohaselt on ehituskeeluvöönd linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktsel asustusega alal (edaspidi tiheasustusala) 50 meetrit. Planeeritav ala asub Kloogaranna külas tiheasustusosalal, kus tulenevalt LKS §-st 38 kehtib ranna ehituskeeluvöönd 50 m.

Kehtiva Keila valla üldplaneeringu põhijoonise järgi planeeringu alale ulatub ranna ja kalda ehituskeeluvöönd. Aduvahi vkt 8 alal asuvad üksikelamu ja abihooone, abihooone jääb osaliselt ÜP kohasesse ehituskeeluvööndisse.

Antud detailplaneeringuga tehakse ettepanek üksnes kehtiva üldplaneeringu kohase ranna ja kalda ehituskeeluvööndi osaliseks vähendamiseks. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek on kantud joonistele nr 2- Kontaktvööndi analüüsi skeem ja 4- Põhijoonis. ÜP kohast ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada olemasoleva õigusliku aluseta abihooone aluses osas. Kuna tegemist on olemasoleva hoonega ja krundile ei kavandata täiendavat ehitusõigust, ei kahjusta ehituskeeluvööndi vähendamine ja antud hoone seadustamine keskkonda. Samuti säilivad krundil olevad teed olemasolevatena, uusi teid ei kavandata.

#### Põhjendused ehituskeeluvööndi vähendamiseks:

Maa-ameti kitsenduste kaardirakenduse kohaselt rakendub planeeringualale ranna piiranguvöönd (200 m). LKS kohane ranna ehituskeeluvöönd ulatub planeeringu alale kirdenurgas ning planeeringu ala jääb osaliselt ehituskeeluvööndisse. Krundi hooned ei jää LKS kohasesse ehituskeeluvööndisse (Keskkonnaameti 10.10.2022 kiri nr 7-13/22/17504-2). Õigusliku alusega eluhoone paikneb ca 84 m kaugusel hetkel kehtivast põhikaardi järgsest mere piirist. Seadustatav abihooone paikneb eelnevast 3,5 m lähemal mere piirile.

Detailplaneeringu käigus soovitakse seadustada olemasolev abihooone, mistõttu ei teki täiendavat koormust keskkonnale. Esineb vaid kasutusaegne mõju, kuid selle suurus ja ruumiline ulatus piirduvad planeeringualaga. Kuna planeeringualal kaitstavad loodusobjektid ning Natura 2000 võrgustiku alad puuduvad, siis puudub neile ka oluline negatiivne mõju.

Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne täiendavat ehitustegevust, vaid toimub olemasolevale abihooonele õigusliku aluse loomine. Seetõttu, lähtudes planeeringuala asukohast ja selle keskkonnatingimustest, ei tekitata täiendavat koormust keskkonnale ja inimeste tervisele ning heaolule. Esineb vaid abihooone kasutuse jätkamisega seotud mõju.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne ehitustegevust, mistõttu ei tekitata ehitusaegseid ehitusjätmeid ning puudub täiendav energiavajadus hoonete rajamiseks.

Jäätmete ja energiakasutus kaasneb vaid hoonete kasutusperioodil. Jäätmed tuleb üle anda jäätmekäitlejale vastava lepingu alusel. Juhul, kui jäätmekäitus korraldatakse vastavalt jäätmeseadusele ja valla jäätmehoolduseeskirjale, ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Planeeringuga ei kavandata uut hoonestuse ega rajatise rajamist, mistõttu puudub täiendav ehitusmaterjalide vajadus. Seadustatav abihoone on krundil paiknenud juba aastast 2006, mistõttu säilib detailplaneeringu elluviimisega üldjoontes senine maakasutus.

Olemasolev tee jääb avalikult kasutavaks ning sellel läbipääsu ei piirata ehk inimeste vaba liikumine mere ääres on planeeringuga tagatud.

Seadustatav abihoone paikneb 3,5 m lähemal mere piirile, kui selle kõrval olev õigusliku alusega eluhoone (vt lisaks Põhijoonis). Olemasoleva abihoone paiknemisest, reljeefist, olemasolevatest teedest ning väljakujunenud asustusest tulenevalt ei põhjusta selle seadustamine ohtu kaldal asuvate looduskoosluste säilitamisele. Krundi õueala jääb abihoonest lõuna suunda, kus on välja ehitatud kivisillutisega teerajad. Samuti ei piira seadustatav ehitist kaldal liikumist ega sea ohtu kaldal olevaid looduskooslusi.

Veekaitsevööndis on keelatud (veeseadus §119):

- maavara ja maa-ainese kaevandamine ning maavara ja maa-ainese kaevandamist ette valmistava geoloogilise uuringu tegemine käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal, välja arvatud §-s 120 sätestatud juhtudel;
- puu- ja põõsarinde raie käesoleva seaduse § 118 lõike 2 punktides 1 ja 2 loetletud veekogude rannal või kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud maaparandussüsteemi ehitamiseks ja hoiuks;
- maaharimine, väetise ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla ja -auna paigaldamine;
- keemilise taimekaitsevahendi kasutamine käesoleva seaduse § 196 lõikes 1 nimetatud registreeringuta;
- ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas käesoleva seaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega;
- pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu ranna või kalda erosiooni või hajuheidet.

Veekaitsevööndis keelatavoid tegevusi antud detailplaneeringuga ei kavandata.

### 3.8 SERVITUUDI SEADMISE VAJADUS

Planeeringuga on määratud järgmised servituudi vajadusega alad:

Krunt pos 1:

- servituudi vajadusega ala olemasolevale madalpingekaablile koridoris laiusena 2 m võrguvaldaja kasuks;
- servituudi vajadusega ala olemasolevale veetorule koridoris laiusena 4 m võrguvaldaja kasuks.

### 3.9 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

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

### 3.10 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Detailplaneeringuga määratletakse hoonestusala ja ehitusõigus seadusliku aluseta püstitatud abihoone ulatuses, planeeringulahendus ise ei ole aluseks olemasoleva hoone seadustamisele. Detailplaneeringu kehtestamise järel peab otsustama olemasoleva hoone seadustamise vastavalt kehtivale korrale. Hoone seadustamise võimatuse korral on võimalik detailplaneeringu elluviimiseks lammutada olemasolev hoone ja püstitada uus detailplaneeringule ja nõuetele vastav hoone.



## B JOONISED

- |                      |          |
|----------------------|----------|
| 1. Situatsiooniskeem |          |
| 2. Kontaktvöönd      | M 1:2000 |
| 3. Tugiplaan         | M 1:500  |
| 4. Põhijoonis        | M 1:500  |