



Paabor Projekt OÜ
Reg nr: 14260182
Rääbise 4-16
Äksi alevik, Tartu vald
Tel: +372 5358 6223
E-mail: paaborprojekt@gmail.com

Detailplaneeringu nr: DP-2-2021

Detailplaneeringu ID: 90653

HARJU MAAKOND, LÄÄNE-HARJU VALD

TOROPI (katastritunnus 29501:009:0448)

MAATULUNDUSMAA KINNISTU

JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja ja korraldaja:

Lääne-Harju Vallavalitsus

Detailplaneeringu koostas:

Paabor Projekt OÜ

Koostaja:

Marlen Paabor (magistrikraad maastikuarhitektuuris)

Kontrollis:

Gerly Toomeoja (Volitatud maastikuarhitekt, tase 7)

SELETUSKIRI

SISUKORD

SELETUSKIRI.....	4
1. Detailplaneeringu koostamise alus	4
2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta.....	4
3. Planeeringu koostamise eesmärk.....	4
4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid	5
5. Geodeetiline alusplaan.....	5
6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs	5
6.1 Vastavus üldplaneeringule	6
6.2 Olemasolev olukord	6
6.3 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed	8
6.4 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	8
6.5 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	9
7. Planeeringulahendus	10
7.1 Krundi ehitusõiguse määramine.....	10
7.2 Krundi hoonestusala määramine	11
7.3 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused.....	12
7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus	13
7.5 Ehitistevahelised kujad	14
7.6 Tehnovõrkude lahendus	14
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	18
7.8 Keskkonnatingimuste seadmine.....	19
7.9 Servituutide vajaduse määramine	20
7.10 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	21
8. KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE.....	24

JOONISED

• Joonis 1 – Situatsiooniskeem	M 1:5000
• Joonis 2 – Tugiplaan	M 1:2000
• Joonis 3 – Kontaktvööndi ehituslik analüüs	M 1:2000
• Joonis 4 – Põhijoonis	M 1:1000
• Joonis 5 – Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis	M 1:1000

SELETUSKIRI

1. Detailplaneeringu koostamise alus

- Motogate OÜ poolt esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus Lääne-Harju Vallavalitsusele (registreeritud 05.10.2020 nr 6-2/3093).
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 17.11.2020.a korraldus nr 1127 koos lisadega (lähteseisukohad) detailplaneeringu koostamise algatamise kohta.

2. Planeeritava ala suurus ja andmed planeeringuala maa-ala kohta

Planeeritav ala asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Kersalu külas 11190 Põllküla-Madise tee vahetus naabruses. Planeeringuala hõlmab Toropi (katastritunnus 29501:009:0448) maatulundusmaa katastriüksust ja lisaks on kaasatud 11199 Põllküla-Madise tee (katastritunnus 29501:009:0293) transpordimaa kinnistu ulatuses, mis on vajalik juurdepääsu kavandamiseks planeeringuala kruntidele. Planeeringuala suurus koos lähialaga on 5,95 ha. Olemasolev maakasutuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%. Täpsem asukoht on esitatud joonisel nr 1 „Situatsiooniskeem“.

Skeem 1. Asukoha skeem. (Aluskaart: Maa-amet)



3. Planeeringu koostamise eesmärk

Planeeringu koostamise eesmärk on kinnistu elamumaa kruntideks jagamine, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

4. Lähtematerjalid ja arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Lääne-Harju Vallavalitsuse poolt 17. novembri 2020.a korralduse nr 1127 „Detailplaneeringu koostamise algatamine“ lisas 1 toodud lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks.
- Keila Vallavolikogu 13. oktoober 2005. a otsus nr 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneering.
- Harju Maakonnaplaneering 2030+
- Lääne-Harju Vallavolikogu poolt 31. august 2020 otsuse nr 60 alusel algatatud Keila-Paldiski 330/110kV trassikoridori detailplaneering Lääne-Harju vallas ja keskkonnamõju strateegiline hindamine
- Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrus nr 11 „Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri“
- Eestis kehtivad õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid (Planeerimisseadus; Veeseadus; Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“; EVS 843:2016 „Linnatänavad“; EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“; EVS 812-6:2012+A1+A2 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“)
- Maanteeameti 07.12.2020 kiri nr 15-2/20/49999-3 „Seisukohtade väljastamine Lääne-Harju vald Kersalu küla Toropi detailplaneeringu koostamiseks“
- Tehnovõrgu valdaja Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilised tingimused tehnovõrkudega liitumiseks.

5. Geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan mõõtkavas 1:500 on koostatud Geodeesia24 OÜ poolt jaanuar 2021. a, töö nr. 4573-20. Koordinaatsüsteem L-Est97, kõrgussüsteem EH2000.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

6.1 Harju maakonnaplaneeringu 2030+ ülevaade

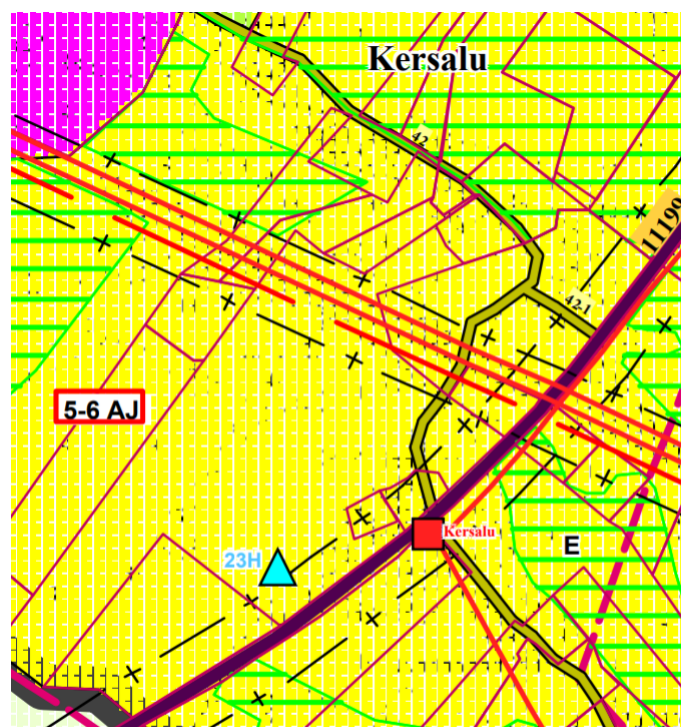
Maakonnaplaneeringu peatükis 2.2 „Linnalise asustusega alad“ on märgitud, et väljaspool linnalise asustusega alasid paiknevad tiheasustusalad säilivad ja neid võib ka edaspidi tihendada ning laiendada. Tihendamisel ja laiendamisel tuleb silmas pidada, et juhul, kui väiksemad tiheasustusalad oluliselt laienevad ja omandavad linnalise asustusega alade omased tunnuseid, tuleb edaspidisel planeerimisel neid ka vastavalt käsitleda. Käesolevas detailplaneeringus maakonnaplaneeringus antud linnalisele asustusele omased tunnused puuduvad ning detailplaneering sobitub pigem maakonnaplaneeringu peatükis 2.3 „Maalised piirkonnad“ kirjeldatud alaga kuna vastab olemuselt valglinnastumisele iseloomulikele tunnustele.

Eelpool nimetatud maakonnaplaneeringu peatükis on märgitud, et elamualasid ei planeerita üldjuhul maantee lähedusse ja kaitseväärt harjutusväljade ja lasketiirude piiranguvööndisse vältimaks negatiivseid keskkonnamõjusid (müra, tolm, ja heitgaasid). Juhul kui huvitatud isik soovib planeerida elamualasid maantee ja raudteede lähedusse, peab ühtlasi rakendama negatiivset mõju leevendavaid meetmeid.

6.2 Vastavus üldplaneeringule

Keila Vallavolikogu 13. oktoober 2005. a otsusega nr 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneeringu järgi on tegemist väikeelamumaa reserveeritud alaga. Detailplaneeringu koostamise ettepanekus toodud tegevused ei ole vastuolus kehtiva üldplaneeringuga. Planeeritav ala asub Kersalu külas 11190 Põllküla-Madise tee vahetus naabruses Keila valla üldplaneeringu joonise 2A põhjal tiheasustuses väikeelamumaa juhtotstarbega alal. Üldplaneeringuga on ette nähtud Kersalu küla metsaalale elamumaal säilitatava kõrghaljastuse osatähtsuseks > 50 %.

Skeem 2. Väljavõte Keila valla üldplaneeringust (2005)



VÄIKEELAMUMAA

6.3 Olemasolev olukord

Planeeritav ala piirneb põhjas ja läänes Kroonipõllu (katastritunnus 29501:009:0450) maatulundusmaa, kirdes Vanaranna tee 10 (katastritunnus 29501:009:0189) maatulundusmaa, idas Vanaranna tee 5 (katastritunnus 29501:009:0382) maatulundusmaa ja Vanaranna tee 1 (katastritunnus 29501:009:0110) elumumaaga, kagus 11199 Põllküla-Madise tee (katastritunnus 29501:009:0293) transpordimaa ja edelas Põllu (katastritunnus 29501:009:0363) maatulundusmaaga.

6.3.1 Planeeringuala ülevaade ja sellel lasuvad kitsendused

Toropi kinnistu kõlvikulise koosseisu moodustab 35767 m² haritav maa, looduslik rohumaa 13819 m² ja metsamaa 9433 m². Haritava maa muld on õhukesekihiline paepealne klibumuld, mille keskmine boniteet on 22, seega tegemist on väheväärtusliku mullaga.

Planeeringuala lõunaosas on säilinud Madise-Põlluküla vana maantee muldkeha. Lisaks paikneb katastriüksuse edela osas üle 1 m kõrgune kivi, mis säilitatakse. Katastriüksus on kaetud suures ulatuses heinamaaga ja lisaks esineb vähesel määral kõrghaljastust katastriüksuse

põhjaosas. Planeeringualal puudub hoonestus. Juurdepääs kinnistule on tagatud 11190 Põllküla-Madise teelt.



Foto 1. Vaade lõuna suunalt planeeringualale



Foto 2. Vaade planeeringuala lõunaosas paiknevale teerajale

Planeeritava alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 11199 Põllküla - Madise tee kaitsevöönd;
- Elektriõhuliin Keila - Paldiski 35-110kV kaitsevöönd;
- Elektriõhuliini Lepiku alla 1 kV kaitsevöönd;
- Riigikaitse ehitise (Klooga harjutusväli) piiranguvöönd;

Kinnistu põhjapoolsel alale ulatub Keila-Paldiski 330/110kV trassikoridori detailplaneeringu planeeringuala, mis on alatatud Lääne-Harju Vallavolikogu 31.08.2020 otsusega nr 60. Keila-Paldiski 330/110kV trassikoridori detailplaneeringu koostamise sisuliseks eesmärgiks on kahe olemasoleva paralleelselt kulgeva õhuliini (L178 ja L179) asemele kahe kaheahelalise 330/110 kV õhuliini kavandamine, nende vajaliku trassikoridori asukoha määramine, 330 kV alajaama asukoha määramine ja vajalike servituutide seadmine. Kavandatud õhuliinidele kehtib kaitsevöönd 40 m kummalegi poole liini ning detailplaneeringu joonistel on välja toodud ka elektromagnetväljade (EMV) alad: väga intensiivne EMV ala 15 m keskteljest, intensiivne EMV ala 34 m keskteljest, märgatav EMV ala 82 m keskteljest, mis kõik ulatuvad planeeringuala põhjaossa.

Lisaks asub katastriüksusel Vanaranna tee 1 katastriüksuse juurdepääsutee (pinnastee), millele teeservituuti seatud pole, ning mida kasutatakse peamiselt vaid jalgsi juurdepääsuks.

6.3.2 Riigikaitse tegevusega kaasnev müra

Detailplaneeringu ala asub riigikaitse ehitise Klooga harjutusvälja piiranguvööndis ligikaudu 1,2 km kaugusel harjutusvälja piirist. Klooga harjutusvälja kasutatakse selliseks riigikaitse tegevuseks, millega paratamatult võib kaasneda häiriv müra, mis võib levida kogu piiranguvööndi ulatuses.

Atmosfääriõhu kaitse seaduse (AÕKS) § 55 lõike 3 punkti 4 kohaselt ei kuulu välisõhus leviva müra hulka riigikaitse tegevusega tekitatud müra. Sellest tulenevalt ei kohaldu riigikaitse tegevusega tekitatud mürale AÕKS § 56 sätestatud välisõhus leviva müra normtasemete regulatsioon ega ka keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ sätestatud müra normtasemed. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 10 kohaselt tuleb keskkonnanäringut taluda, kui keskkonnanäringut põhjustav tegevus on vajalik ülekaaluka avaliku huvi tõttu ning puudub mõistlik alternatiiv ja olulise keskkonnanäringu vähendamiseks on võetud vajalikud meetmed.

Olemasolevat olukorda on kujutatud täpsemat joonisel 3 „Tugiplaan“.

6.4 Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Planeeringuala kontaktvööndi ehituslikud seosed, maakasutused ning olemasolevad teed ja hooned on toodud joonisel 2 „Kontaktvööndi ehituslikud seosed“. Planeeringuala läheduses asuvad peamiselt maatulundusmaa, elamumaa ja transpordimaa sihtotstarbega katastriüksused. Kuna planeeringuala kontaktvööndisse jäävad samuti katastriüksused, mis on Keila valla üldplaneeringu järgi kavandatud väikeelamumaa reserveeritud aladena siis joonisel 2 on antud üks võimalik lahendus perspektiivsete juurdepääsuteede kohta planeeringualast edela suunda jäävatele võimalike väikeelamutele juurdepääsuks. Planeeringuala vahetus läheduses asuvate hoonestatud katastriüksuste suurused jäävad vahemikku 2702 m² - 28 081 m². Planeeringualast ida suunal asuvad hoonestatud kinnistud (neli hoonet katastriüksusel), millel asuvad 1-2 kordsed üksikelamud ja abihooned. Planeeringualast kagu suunal teisel pool Põllküla - Madise maanteed asuvad Kleemeti detailplaneeringuga moodustatud elamumaa krundid, mis on suures osas veel hoonestamata. Detailplaneeringuga on lubatud rajada neile katastriüksuse kohta 2-3 hoonet kõrgusega kuni 10 m (põhihoone) ja ehitisaluse pinnaga 450-600 m² ning lubatud korruste arv kuni 2 korrust.

Riigitee 8 Tallinn-Paldiski tee jääb planeeringualast ca 1,20 km kaugusele. Paldiski linn jääb planeeringualast ca 8 km kaugusele ja Keila linn ca 12 km kaugusele.

Planeeringualal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

6.5 Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Vastavalt Planeerimisseaduse §124 lg 2 on detailplaneeringu eesmärk eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Käesolev detailplaneering jälgib otseselt kehtivas Keila valla üldplaneeringus toodud nõudeid. Keila valla üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala piirkonda, mille maakasutus juhtotstarbeks on reserveeritud elamumaa. Detailplaneeringu realiseerimisel seega viiakse ellu üldplaneeringus toodut ja samaaegselt aidatakse kaasa elanike arvu kasvule. Lisaks on planeeringulahenduse koostamisel analüüsitud kontaktvööndis paiknevate olemasolevat hoonestust - ehitiste tehnilisi näitajaid, hoonestatud katastriüksuste suuruseid ja lähipiirkonda planeeritud hoonetele määratud ehitusõigusi. Kruntide suuruste määramisel on arvestatud lähipiirkonnas asuvate kruntide suurustega ja planeeritud kruntide sobivusega antud keskkonda. Planeeringuga kavandatud elamumaa krundid sobituvad oma suuruse ja kujuga Kersalu küla olemasolevate elamumaade suurusega. Määratud arhitektuurinõuete järgi püstitatud hoonestus muudab ümbruse ilmekamaks. Lisaks on võetud detailplaneeringu koostamisel arvesse nii koostamisel olevat Lääne-Harju valla üldplaneeringut kui ka ajaloolist Kersalu küla hoonestuse paiknemist. Nimelt on topokaardilt 1935-1939. aastast on näha, et hoonestatud on peamiselt teede äärsed alad

(praegused Vanaranna tee ja Kleemeti tee) ning planeeringulahendus on selle hoonestuse kavandamise põhimõttega kooskõlas.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, kuna kontaktvööndisse jäävad kohalikud teed ja riigitee 8 Tallinn-Paldiski tee jääb vaid 1,2 km kaugusele. Hoonestus on planeeritud optimaalse kaugusega teest jälgides tee kaitsevööndi paiknemist.

Elamumaa sihtotstarbega kruntide loomise eelduseks on Paldiski linna ja Keila linna lähedus, kus on kõik vajalikud teenused (koolid, lasteaiad, töökohad, kaubanduspinnad, avaliku sektori asutused jne) on lihtsasti kättesaadavad. Trendiks on, et soovitakse elama asuda linnalähedale maale, kust tööle, kooli, lasteaeda liikumiseks ei kulu kaua aega. Paldiski linna sõidab alla 10 minuti, mis tähendab, et Kersalu külast liikumine vajalikesse kohtadesse on optimaalsel kaugusel (võrdluseks võib tuua, et Tallinnas suur osa elanikke sõidavad arvatavasti kauem tööle-kooli kui Kersalu elanikud hommikul Paldiskisse või Keilasse). Lisaks asub planeeringuala looduskaunis kohas, kuhu elamute rajamine on atraktiivne.

Detailplaneeringu positiivsed mõjud: tõstetakse olemasoleva küla kompaktsust ja tihedust, uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust.

6.6 Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

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

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute elanike lisandumise näol, mistõttu suure tõenäosusega Lääne-Harju valla elanike. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad piirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetusläheduses ei asu muinsuskaitsealused mälestisi ja nende kaitsevööndeid. Detailplaneeringuga on määratud kruntidele sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Elamu rajamine planeeritud asukohas on kooskõlas Kersalu küla ajalooliselt väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et hoonete rajamisel negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale on väga väike.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

7. Planeeringulahendus

7.1 Krundi ehitusõiguse määramine

Krundi ehitusõigusega määratakse PlanS § 126 lg 4 kohaselt:

- 1) krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
- 2) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
- 3) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
- 4) hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
- 5) asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus.

Planeeringuga määratud krundi ehitusõigused on toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 1 „Kruptide määratud ehitusõigused“ ja kruntide ehitusõiguse akendes. Kruptide planeeritud sihtotstarbed on elamumaa 100%, tootmismaa 100%, transpordimaa 100% ja maatulundusmaa 100%.

Tabel 1. Kruptide määratud ehitusõigused

Pos nr/ lähiaadress või selle ettepanek	Pos 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9, 10, 11, 12	Pos 8	Pos 5	Pos 13 ja 14
Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	Üksikelamu maa EP100%	Muu looduslik maa ML100%	Vee tootmise ja jaotamise ehitise maa OV100%	Tee ja tänava maa LT100%
Katastriüksuse sihtotstarve	Elamumaa 100%	Maatulundusmaa 100%	Tootmismaa 100%	Transpordimaa 100%
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv	3 1 elamu ja kuni 2 abihoonet	-	1	-

või nende puudumine maa-alal				
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;	400 m ²	-	20 m ²	-
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus	Elamul 9 m ja abihoonel 6 m	-	6 m	-
Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus	-	-	-	-

Lubatud suurim ehitisealune pind näitab kõikide ehitiste suurimat lubatud pinda, st selle alla lähevad kõik ehitusloakohustuslikud ja ehitusloakohustuseta ehitised.

7.2 Krundi hoonestusala määramine

Hoonestusala on ala, kuhu on lubatud hoonete (nii ehitusloakohustuslikke kui ka ehitusloakohustuseta) rajamine, hoonestusala on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Hoonestusala planeerimisel on arvestatud vajalike tuleohutuskujadega, liikluskorraldusega, riigitee kaitsevööndiga ja Paldiski 330/110kV detailplaneeringu järgsete õhuliini elektromagnetväljade ulatustega. Pos 1 hoonestusala on planeeritud riigitee 11190 Põllküla-Madise teekattepiirist 30 m kaugusele ja katastriüksuse piirist 21,2 m kaugusele. Teistest katastriüksuse külgedest 4 m kaugusele. Teiste planeeritud kruntide hoonestusala paikneb 4 m kaugusel krundi piiridest.

Kolme krundi puhul on määratud ka piiranguga hoonestusala, kuhu on lubatud rajada vaid abihooneid. Kruntidele Pos 7 ja 9 märgitud piiranguga hoonestusala puhul tuleb silmas pidada, et Keila-Paldiski 330-110 kV elektriliinide trassikoridori detailplaneeringu realiseerimisel võivad projekteerimise käigus puhverala ulatuses (20 m) trasside asukohad muutuda, mis toob kaasa ka võimalikku elektromagnetväljade mõjualade asukohtade muutuse ning seeläbi ka võivad muutuda piiranguga hoonestusala ulatused kas suuremaks kui väiksemaks. Nõnda suur hoonestusala võimaldab vabalt valida hoonete asukohti. Hoonestusala väljal on lubatud rajada hoonete sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke tehnovõrke (nt elektri madalpingekaabel, veetorustik), parklat, piirdeaedu, juurdepääsuteed ja haljastust, sh on keelatud ehitada ka hoonestusala väljapoole kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga väikeehitisi.

Planeeringuga on lubatud rajada planeeringualale hooneid, mille maksimaalne ehitisealune pind kokku on 400 m². Lahendus rajatavate hoonete asukoha ja suuruse kohta määratakse ehitusprojektide käigus. Detailplaneeringuga on määratud hoonete suurimaks lubatud arvuks maa-alal 3.

7.3 Arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused

Ehitistele määratakse järgnevad arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused:

- 1) Hoone lubatud välisviimistluse materjalid
- 2) Katusekallete vahemik
- 3) Katusekatte materjal
- 4) Lubatud piirete maksimaalne kõrgus
- 5) Lubatud piirete materjal

Arhitektuursed tingimused on välja toodud joonisel 4 „Põhijoonis“ tabelis 2 „Arhitektuursed nõuded hoonete“.

Tabel 2. Arhitektuursed nõuded hoonetele

Pos nr	Pos 1,2,3,4,6,7, 9,10,11,12	Pos 5
Hoonete lubatud välisviimistluse materjal	Kivi, krohv, klaas, puit	
Lubatud katusekalded	15 - 45°	0 - 30°
Lubatud katusekatte materjal	Kivi, plekk, laast ja bituumen	
Lubatud piirete maksimaalne kõrgus	1,5 m	
Lubatud piirete materjal	puit, kivi, metall ja nende kombinatsioonid, hekk (taimestik)	

Kuna tegemist ei ole miljööväärtsliku piirkonnaga, siis planeeringuga ei määrata kindlaid välisviimistluse toone ega stiili. Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga ja omavahel harmoneeruma. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Katusekattematerjalid ja viimistlusmaterjalid peavad sobima hoone arhitektuurilahendusega ja välisilmega.

Piirded

Soovitav on krundile rajada piirded, et luua turvalisem keskkond. Piiretena kasutada läbipaistvaid puit- ja/või metallpiirdeid. Plankpiirete rajamine on keelatud. Lubatud maksimaalne kõrgus piirdeaedadele on 1,5 m. Rajatavad piirded peavad tüübilt, värvitoonilt ja välisviimistluselt sobima rajatava hoonestusega. Piirded kavandatakse ja lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga.

Ehitise kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus ja –taristuministri 02. juuni 2015.a määrusega nr 51, mille alusel on planeeritud ehitada igale elumumaa sihtotstarbega katastriüksusele üks üksikelamu (kood 11101) ja abihooned (kood 12744). Krundile Pos 5 on lubatud rajada üks kaevumaja (kood 12746).

7.4 Liiklus- ja parkimiskorraldus

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11199 Põllküla-Madise km 1,12-1,29. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 323 autot/ööpäevas, liiklusrežiim 90 km/h. Juurdepääs planeeringualale toimub 11199 Põllküla-Madise asfaltkattega riigimaanteelt. Kuna tegemist on maatulundusmaaga, siis praegusel hetkel nõuetekohane mahasõit ja juurdepääsutee maanteelt puudub. EhS § 71 kohane tee kaitsevööndi ulatus on 30 m. Joonisel 5 kujutatud mahasõidu nähtavuskolmnurgad vastavad seisundile rahuldav (7 x 320 m). Juurdepääsuks planeeringualale on planeeritud riigiteelt ristumiskoht km 1,29 kinnistu edela piiril, mis lisaks planeeringualale lahendab juurdepääsu ka naaberkinnistule Põllu (29501:009:0363). Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt ei ole planeeritud. Planeeritud juurdepääs jääb Vanaranna tee 3 mahasõidust 218 m kaugusele.

Juurdepääsutee katte laiuseks on planeeringuga määratud 5 m. Mõlemale poole teed on jäetud 4 m ruumi planeeritud ja perspektiivsete tehnovõrkude ja jalakäijate tee tarbeks. Teest vasakule poole on reserveeritud ruum perspektiivse Elektrilevi OÜ poolt nõutud 10 ja 0,4 kV maakaablite koridoriks ning teest paremale poole on jäetud ruum perspektiivse jalgteee jaoks. Nimetatud jalgteee soovitus tuleneb Transpordiameti (kirja koostamise ajal veel endine Maanteeamet) lähetingimustest, kus soovitati: „Kaaluda planeeringualale jalgteede kavandamist ning bussipeatustega ühendamist. Riigitee ääres jalakäijate ohutuse tagamiseks tuleb jalgrattatee eraldada sõiduteest vaheibaga, mille minimaalse laiuse valikul tuleb lähtuda Normide tabelist 7.5.“. Kuna aga lähim bussipeatus asub riigitee 8 Tallinn-Paldiski tee ääres ja jääb planeeringualast ca 1,20 km kaugusele, siis käesoleva detailplaneeringuga jalgteed ette ei nähta. Kui tulevikus planeeringualaga piirneva riigitee 11199 Põllküla-Madise tee äärde kergliiklustee või bussipeatus tuleb, siis transpordimaa katastriüksuse omanikul on soovi ja nõudluse korral võimalik planeeritud juurdepääsutee äärde jalakäijate tee rajada.

Joonisel 4 ja 5 kujutatud planeeritud juurdepääsutee kuju (krundil Pos 13 ja 14) ja asukoht on illustratiivsed ja need täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis. Planeeritava juurdepääsutee alla tuleb planeeritud Kivi tee ääres olemasoleva kraavi toimima jäämiseks rajada truup. Silmas tuleb pidada projekteerimisel Päästeameti kooskõlastuse tingimust, et umbtee puhul tuleb arvestada päästesõidukite ümberpööramise võimalustega (sh pöörderaadiustega) järgides standardi EVS 812-7:2018 jaotistes 14.1.4 ja 14.1.9 välja toodut. Standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ välja toodud ümberpöördekohta näidete alusel on Pos 13 ja 14 kruntidele planeeritud juurdepääsuteede lõppu ümberpöördekoht.

Liiklus riigiteel võib minimaalselt põhjustada müra. Lääne-Harju valla koostamisel oleva üldplaneeringu raames koostatud mürauuringu (koostas Hendrikson & KO) järgselt vastab müratase normtasemetele – olles päeval ajal (7:00-23:00) vahemikus 45...50 dB ja öisel ajal (23:00-07:00) vahemikus 40...45 dB. Seega kuna tegemist on vähe intensiivse liiklusega maanteega ja välisõhu müratasemed on normtasemetel, tuleb müra leevendusmeetmega arvestada edasisel projekteerimisel.

Projekteerimisel tuleb tagada

- hoonete fassaadidel: Keskkonnaministri 16. detsembri 2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra sihtväärtused (päeval 55 dB, öösel 50 dB).
- siseruumides: Sotsiaalministri määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ määratud müratasemete väärtused siseruumides. Vajadusel tuleb rakendada müra leevendavaid

meetmeid, lähtudes muuhulgas standardi EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ nõuetest.

Võimalike siseruumides olevate häiringute leevendusmeetmetena tuleb kasutada müratõkestavaid aknaid. Sh Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Detailplaneeringuga moodustavad transpordimaa krundid koos juurdepääsuteega rajatakse detailplaneeringust huvitatud isiku poolt ning antakse üle Lääne-Harju vallale või sõlmitakse poolte kokkuleppel avaliku kasutuse leping. Juurdepääs tagatakse ka planeeritud juurdepääsuteelt Vanaranna tee 1 kinnistule kuna sellele puudub käesoleval hetkel sõidukitega ligipääs.

Parkimine lahendada igal krundil parkimisala näol vastavalt teede ja tänavate standardis EVS 843:2016 „Linnatänavad“ väljatoodud parkimisnormatiivile. Parkimiskohtade minimaalne arv ühe krundi kohta on standardi järgselt 3, millest osa võivad olla rajatud ka hoonesiseselt, näiteks garaažis. Külaliste parkimine tuleb lahendada krundisisesele ja selleks juhaks tuleb rajada piisavalt suur sissesõidutee ja parkimisala. Parkimisala on soovituslik rajada kõvakattega – võimalikud parkimisala katted on kruusakate, murukivi või (sillutis)kivist kate. Täpsem juurdepääsutee ja parkimisala kuju, katematerjal ja asukoht tuleb lahendada iga ehitusprojekti käigus, kui on selgunud hoonete konkreetsed asukohad.

7.5 Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Hoonetevaheline tuleohutuskujade peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le kaheksa meetrit. Sama paragraafi lg 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud kujade arvestamisel ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud ühepere elamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooned. Täpne tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojekti.

7.6 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualal paiknevad elektriliinid, mis teenindavad teisi katastriüksuseid. Olemasolev elektriühendus katastriüksusel puudub. Planeeringualal paiknevad kaks elektriõhuliini (kõrgepingeliin, 35-100kV), üks elektriõhuliin alla 1kV, üks elektrimaakaabelliin ja üks elektriõhuliini mastitõmmits või tugi. Koostamisel on Keila-Paldiski 330/110kV trassikoridori detailplaneering, mille eesmärgiks on kahe olemasoleva paralleelselt kulgeva õhuliini (L178 ja L179) asemele kahe kaheahelalise 330/110 kV õhuliini planeerimine. Käesolev detailplaneering kajastab ja arvestab koostamisel oleva nimetatud detailplaneeringuga.

Olemasolevate tehnovõrkude asukohad on kujutatud joonisel 2 „Tugiplaan“.

Joonisel 4 „Põhijoonis“ ja joonisel 5 „Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis“ toodud planeeritud tehnovõrkude asukohad on põhimõttelised ja täpsustatakse ehitiste projekteerimise käigus sõltuvalt vajadusest. Olemasolevatele tehnovõrkudele on soovituslik seada notariaalsed isiklikud kasutusõigused või servituudid määramaks õigused ja kohustused katastriüksuse omaniku ja tehnovõrgu omaniku vahel, kui kehtivaid tehnovõrgu talumise lepinguid ei ole. Isikliku kasutusõiguse seadmine ei ole kohustuslik kui tehnovõrkudele kehtib talumiskohustus (tehnovõrk on rajatud enne 1.04.1999.a). Planeeritud tehnovõrkudele tuleb samuti seada isiklik kasutusõigus või servituut nende omanikega.

7.6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Planeeringualal ega vahetus läheduses ei ole ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikke. Kui tulevikus siiski katastriüksuse vahetusse lähedusse ühisveevärk ja –kanalisatsioon välja ehitatakse, siis on lubatud ka planeeringualal olevatel kruntidel liituda nendega. Täpsem ühendustorustike asukoht määratakse sel juhul edasise projekteerimise käigus.

Kuna aga planeeringu koostamise ajal ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustikud läheduses puuduvad, lahendatakse esialgu veevarustus ja kanalisatsioon lokaalselt.

Planeeritud elamumaa krundite veevarustus lahendatakse ühise puurkaevu baasil (pos 5). Puurkaevu projekteerimisel tuleb teha hüdrogeoloogiline uuring selgitamaks välja vee horisondi ja vee hulga olemasolu selles piirkonnas. Täpsem puurkaevu asukoht krundil määratakse projekteerimise käigus.

Puurkaevu soovituslik tootlikkus on minimaalselt 6 m³ ööpäevas, arvestades ühe katastriüksuse elanike arvuks 4 inimest (kokku seega 40 in) ja ühe inimese keskmiseks veevajaduseks 150 liitrit ööpäevas. Vastavalt planeeritule jääb ööpäevane veetarbe hulk kogu planeeringualal alla 10 m³/d ja kasutatakse kuni 50 inimese vajaduseks. Tulenevalt veetarbe hulgast ja kasutajate arvust ei moodustata sanitaarkaitseala Veeseaduse § 148 lg 2 alusel. Sanitaarkaitseala asemel moodustatakse Veeseaduse §154 kohane hooldusala ulatusega 10 m.

Elamutele veeühenduse saamiseks rajatakse puurkaevust kruntide teenindamiseks veetorustik rajatava tee äärde. Puurkaevu hoolduse ja nõuetele vastavuse ning korrashoiu eest peavad tulevikus hoolitsema kõik kasutajad ühiselt. Selleks puhuks on soovituslik moodustada kohalik planeeringuala ühisveevärgiga tegelev MTÜ, mille liikmeteks on kõik planeeritud kruntide tulevased kinnistuomanikud. Krunt Pos 5 võõrandatakse MTÜ-le, et tegutsemine oleks tulevikus lihtsam. Sama MTÜ ülesandeks jääb ka tuletõrje veevõtukohta hooldus ja korrashoid (vt täpsemalt ptk 7.6.3).

Toropi maaüksus asub nõrgalt kaitstud põhjaveega alal ning piirkonnas puudub ühiskanalisatsiooniga liitumise võimalus, mistõttu on vastavalt veeseadusele ja selle rakendusaktidele lubatud pinnasesse juhtida vähemalt bioloogiliselt puhastatud reovett. Eelnevast tulenevalt tuleb kinnistute reoveekäitlus lahendada lokaalselt – kas kogumismahuti või biopuhasti baasil. Iseseisvate omapuhastite soovitatav tootlikkus on 4 ie krundi kohta. Omapuhastite asukoha valikul peab arvestama naaberkruntidega nõnda, et rajatavad tehnorajatised ei kitsendaks naabrite maakasutust oluliselt, st omapuhasti imbväljaku kuja 10 m ei tohi ulatuda naaberkrundile. Biopuhasti rajamise puhul tuleb silmas pidada, et reovee immutamine ei tohi toimuda puurkaevu sanitaar- või hooldusalale lähemal kui 50 m. Kogumismahuti kujaks on 5 m ja see peab samuti krundi piirdesse jääma, et

naaberkatastriüksustele ei tekiks lisanduvaid kitsendusi. Reovee ärajuhtimise lahenduse üle otsustab iga krundi omanik ja see täpsustatakse projekteerimise staadiumis. Projekti koostamise ajal tuleb arvestada ka naaberkatastriüksusel paiknevate kaevude asukohtadega. Joonisel 5 näidud naaberkatastriüksuste kaevude asukohad on orienteeruvad ning need tuleb projekti koostamise ajal üle vaadata, kui nende täpsed koordinaadid on teada.

7.6.2 Sademevesi

Sademevesi tuleb immutada oma katastriüksuse piires. Hoonete projekteerimise käigus peab lahendama vertikaalplaneerimise abil sademevee immutamise. Sademevee immutamiseks pinnasesse on vajalik tagada vähemalt 50% loodusliku pinnase (nt muru) osakaal katastriüksuse pindalast. St kõvakatet tuleb kasutada minimaalselt, ehk vaid juurdepääsutee ja parkimisala rajamiseks. Silmas tuleb pidada, et sademeveed tuleks suunata ehitatavast hoonest ja teedest eemale. Katastriüksuselt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei ole lubatud juhtida naaberkatastriüksustele.

Krundil Pos 1 asuvad endise tee ääres kaks kraavi ja nende vahel on säilinud vaid teerada. Teerada ja lõunapoolsem kraav on lubatud likvideerida. Teerajast põhja poolsem kraav peab toimima jääma kuna takistab tulevikus edukalt Kivi teelt tuleneva sademevee valgumist krundile Pos 1. Planeeritava juurdepääsu tee alla tuleb kraavi toimima jäämiseks rajada ka truup.

7.6.3 Tuletõrje veevarustus

Tuletõrje veevõtukohta rajamiseks tuleb arvesse võtta Siseministri 30.03.2017. a määruses nr 17 § 54 lg 1 ja standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 ptk 7.1.2 toodut.

Kehtiva standardi järgselt on sõltuvalt kasutusviisist vajalik tagada tulekustutusvee kogus 108 m³, mis vastab nõutud vooluhulgale 10 l/s 3 tunni jooksul.

Tulenevalt eelnevast on võimalik tuletõrje veevarustus tagada tuletõrje veevõtumahuti ja kuivhüdrandi abil. Tuletõrje veevõtumahuti kasulik veemaht (kustutusvesi) peab minimaalselt olema 108 m³ ning selle kasutamiseks on tarvis rajada ka sõidutee äärde kuivhüdrant (vt orienteeruvat asukohta joonis 4 ja 5). Tuletõrjeveemahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus.

Tuletõrje veevõtukohta hoolduse, nõuetele vastavuse ning korrashoiu eest peavad tulevikus hoolitsema asjast huvitatud osapooled (katastriüksuste omanikud, kelle hoonete ehitusprojektis on planeeritud tuletõrje veevõtukoht sobilikuna välja toodud) kõik ühiselt. Selleks puhuks on soovituslik ühisveevärgi majandamisega moodustavale MTÜ-le ülesandeks määrata ka tuletõrjeveevõtu koha korrashoid. Kuna krunt Pos 5, millele tuletõrje veevõtumahuti planeeritud on, võõrandatakse MTÜ-le tegutsemiseks.

Tuletõrjehüdrandini peab tagama igal aastaajal, igasuguste ilmastikutingimustega, ligipääsu tuletõrje päästetehnikaga. Tuletõrje veevõtukohta seisund peab vastama standardis EVS 812-6:2012+A1+A2 väljatoodud nõuetele. Tuletõrje veevõtukohta tuleb paigaldada vastav infoviit, mis on toodud välja samas standardis joonisel L.1.

Tuletõrje veevõtukoht tuleb rajada huvitatud isiku poolt (*kohustus on ka üleantav*) enne esimese üksikelamu kasutusloa taotlemist.

7.6.4 Elektrivarustus

Elektrivarustus tuleb lahendada vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (29.12.2020 nr 365307). Orienteeruv trassi asukoht on näidatud detailplaneeringu joonisel 5 – Tehnovõrkude joonis.

Detailplaneeringu ala toiteks tuleb Kersalu:(Harju-Risti) mastalajaam asendada komplektalajaamaga, sh alajaamale eraldi katastriüksust ei moodustada. Planeeritavast alajaamast võimaldatakse toide uutele objektidele eraldi fiidrina 0,4kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele suures osas mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tuleb tagada servituudialana. Kõikide planeeritavate tänavate äärde on jäetud perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor.

Joonisel 5 „Tehnovõrkude ja kitsenduste joonis“ näidatud liitumiskilpide ja madalpingekaabli asukohad on soovituslikud ja täpsustatakse projekteerimise käigus. Elektritoide liitumiskilbist hooneni on nähtud ette maakaabliga. Täpsem elektrimaakaabli asukoht liitumiskilbist elektripaigaldisse katastriüksusesiseselt tuleb lahendada ehitusprojekti käigus, kuna sõltub hoone täpsest asukohast ja ruumide paiknemisest hoones.

Elektrimaakaablitele kehtib kaitsevöönd 1 m maakaabli teljest mõlemale poole. Teisi kommunikatsioone ei ole lubatud planeerida elektriakaablite kaitsetsoonidesse. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigused tuleb tagada servituudialana.

7.6.5 Soojusvarustus

Hoonete soojavarustus on lubatud lahendada lokaalselt. Lubatud kütteallikad on elekter, gaas, maaküte, õhk- ja õhk-vesi soojuspumbad, tahkeküte, päikesepaneelid. Sealjuures on päiksepaneeli lubatud rajada vaid hoonete katustele. Keelatud on kasutada looduskeskkonda saastavaid küttekiike nagu näiteks põlevkivi, raskeõlid ja kivisüsi. Täpsem soojavarustus lahendada hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid. Hoone energiasäästlikkus aitab kokku hoida küttekulusid ja säästa looduskeskkonda.

7.6.6 Sidevarustus

Sidevarustus on võimalik lahendada mobiilside kaudu.

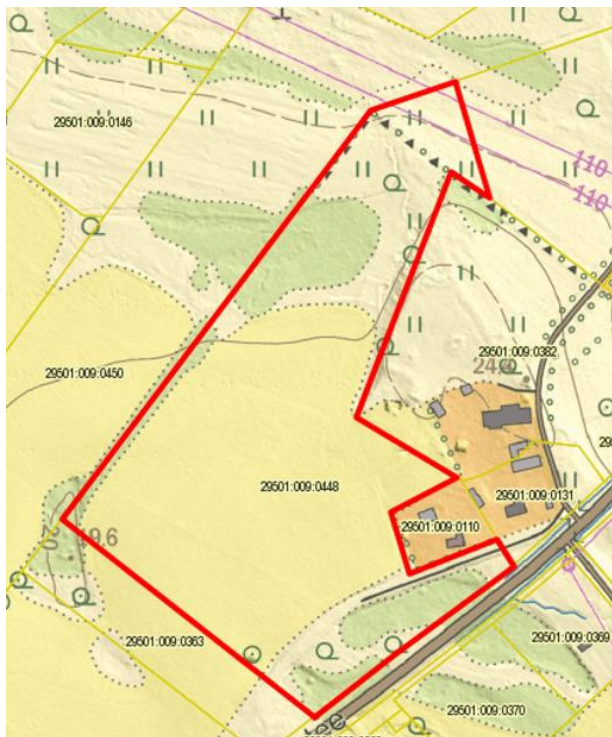
7.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

7.7.1 Haljastuse põhimõtted

Maa-ameti kaardirakenduselt nähtub (20.10.2021), et Toropi kinnistu (59 465 m²) koosneb haritavast maast (35767 m²), looduslikust rohumaast (13819 m²), metsamaast (9433 m²) ja muust maast (446 m²). Planeeringuala on seega suures osas kaetud heinamaaga ja kõrghaljastus moodustab Maa-ameti andmetel planeeringualast u 16%.

Põhikaardi järgi on metsamaa ulatus veidi väiksem kui koostatud geodeetilise alusplaani kohaselt. Kuna kehtiva üldplaneeringu kohaselt tuleb vähemalt 50% ulatuses säilitada olemasolev kõrghaljastus, siis võetakse arvesse geodeetilist alusplaani, mis on neist täpsem. Metsamaa kõlvikud asuvad geodeetilise alusplaani kohaselt planeeritud elamukruntidel Pos 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ja transpordimaal Pos 13 – kokku pindalaga 15 796 m². Reaalsuses on metsamaakõlvikud aga eelkõige kaetud võsaga, kõrghaljastust leidub pigem planeeringuala põhjaosas. Olemasolevat haljastust on kujutatud joonisel 3 „Tugiplaan“.

Skeem 3. Eesti põhikaart 25.11.2021 (Maa-amet)



Soovitav on säilitada kõrghaljastus igal kinnistul nii suures osas kui võimalik. Kõrghaljastusest on lubatud likvideerida hoonete ja rajatiste rajamisel ning hooviala kujundamisel ette jäävad puud. Lubatud on kõrghaljastuse vahelise võsa likvideerimine (Kõrghaljastuseks on puittaimed, mille puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrgusel on vähemalt 0.08 m). Krundisise haljastus hoovi osas lahendatakse ehitusprojekti käigus. Soovi korral võib krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekti või konsulteerida spetsialistiga. Nähtavuskolmnurga alal (vt joonis 5) ei ole lubatud turvalisuse tagamiseks rajada haljastust. Krundil Pos 13 on lubatud metsamaa likvideerida kogu ulatuses.

Säilitatava kõrghaljastuse põhimõtteline graafiline lahendus on näidatud joonisel 4 „Põhijoonis“. Väljatoodud graafilise lahenduse järgi säilitatakse kruntidel 6, 8, 10, 11 ja 12 kõrghaljastus kogu ulatuses kuna neil kruntidel ei jää see elamu rajamisel ja hooviala kujundamisel otseselt ette. Krundil Pos 13 on graafilise põhimõttelise lahenduse järgi lubatud likvideerida kogu haljastus, mis jääb juurdepääsutee ja tehnovõrkude rajamisele ette ja kruntidel Pos 1, 7 ja 9 jääb lahenduse järgi säilitatava kõrghaljastuse osakaal olemasolevast 42,2 - 63,5% vahemikku. Alla 50% säilitatava kõrghaljastuse krundi kohta on lubatud Pos 9-l kuna see on kaetud kogu ulatuses metsamaaga ning seetõttu ei ole likvideerimistõid tegemata võimalik rajada üksikelamut ja abihooneid ning hooviala kujundada. Siiski on tagatud näidatud graafilise põhimõttelise lahenduse puhul planeeringualal olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine ca 74% ulatuses.

Krundi haljastuse planeerimisel tuleb arvestada järgnevaga:

- krunt peab olema esteetiline ja heakorrastatud;
- metsamaa kõlvikutele tuleb tagada vähemalt 50% ulatuses kõrghaljastuse säilitamine (vt täpsemalt joonisel 4 toodud põhimõttelist haljastuse säilitamisega alasid);
- negatiivsete mõjude leevendamiseks on soovituslik jätta Pos 1 planeeritud hoonete ja riigitee vahele roheline puhvertsoon, mis leevendaks autode tolmu levikut ümbritsevasse keskkonda;
- haljastuse rajamisel planeeringualal peab arvestama taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku;
- haljastamisel on soovitatav kasutada eelkõige madalhaljastust. Samuti on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui ka igihaljaid puid ja põõsaid, mis tagavad roheluse terve aasta vältel;
- kõrghaljastuse rajamisel peab silmas pidama, et kõrghaljastus ei tohi paikneda tehnovõrkude peal ja nende kaitsevööndis;
- kõrghaljastuse istutamisel hoonete ja tehnovõrkude lähedale tuleb arvestada puu suurima võralaiusega ja juurepalli maksimaalse suurusega.

7.7.2 Vertikaalplaneerimine

Katastriüksuse maapinna vertikaalplaneerimise lahendus antakse hoone ehitusprojekti. Katastriüksusel peab olema selline vertikaalplaneering, et katastriüksuselt tulenevat sademe- ja lumesulamisvett ei juhitaks naaberkatastriüksustele. Sademeveed tuleb juhtida vertikaalplaneerimise käigus pinnasessse oma krundi piirides. Suuremahuline maapinna kõrguste muutmine (rohkem kui 0,5 m) hoonete paiknemise asukohas on keelatud.

7.7.3 Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri“ standardis väljatoodust. Ebaturvalist keskkonda võivad tekitada halva nähtavusega kohad ja nõrga järelevalvega kohad.

Nõuded kuritegevuse riskide vähendamiseks:

- 1) Piirata juurdepääs võõrastele inimestele
- 2) Eelistada läbipaistvaid piirdeaedu
- 3) Sõidukite parkimine hoone läheduses
- 4) Võimalusel välisvalgustuse rajamine katastriüksusesisesel parkimisalal ja hoovis
- 5) Kvaliteetsete ja vastupidavate välisvalgustuste kasutamine
- 6) Kvaliteetsete ehitusmaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, klaasid)

7.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Keskkonnakaitse abinõuetena planeeritaval alal tuleb kinni pidada seadusejärgsetest tehnovõrkudele seatud kaitsevöönditest, tuleb tagada tehnosüsteemide väljaehitamine ja nende funktsioneerimise tagamine, konteineri paigaldamine katastriüksusele jäätmete kogumiseks ja jäätmete käitlemine vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

7.8.1 Jäätmehooldus

Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Lääne-Harju valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Lääne-Harju vallas viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Jäätmehoolduseeskirja eesmärgiks on säilitada Lääne-Harju vallas puhas ja terviklik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete sorteerimist ja taaskasutamist. Planeeringualal moodustavatele kruntidele peab igale ühele paigaldama kinnised konteinerid. Soovitavalt tuleks konteinerid paigutada nõnda, et sellele oleks ligipääs prügiveoautol. Täpne konteinerite asukoht määrata ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogumine ja äravedu tuleb lahendada vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Katastriüksuse valdajal on kohustus tagada tekkivate olmejäätmete äravedu, mida võib teostada vastavat õigust omav ettevõtte. Keelatud on jäätmete ladustamine või ladestamine selleks mitteettenähtud kohta.

7.8.2 Keskkonnahäiringute vähendamise meetmed

Tulenevalt planeeringuala paiknemisest riigitee nr 11199 Põllküla-Madise kaitsevööndis ja Klooga harjutusvälja piiranguvööndis tuleb edasisel projekteerimisel kasutada müra tõkestamiseks ehituslikke lahendusi. Võimalike siseruumides olevate häiringute leevendusmeetmetena tuleb kasutada müratõkestavaid aknaid.

7.9 Servituutide vajaduse määramine

Servituutide seadmise vajadusi kirjeldab tabel 3. Tehnovõrkudele, mis asuvad planeeringualal, on tuleb seada isiklik kasutusõigus või servituut nende omanikega (nt moodustatav MTÜ, Elektrilevi OÜ). Samuti on soovituslik sõlmida Elektrilevi OÜ-ga servituudid olemasolevatele elektriliinidele, kui sellekohased lepingud praegu puuduvad. Kui antud tehnovõrgud on rajatud enne 1. aprill 1999.a siis kehtib neile talumiskohustus ja isiklikku kasutusõigust ega servituuti seadma ei pea.

Vanaranna tee 1 katastriüksuse sõidukite ligipääs tagatakse planeeritud juurdepääsuteede kaudu (Pos 13 ja Pos 14). Juurdepääsuteed antakse üle Lääne-Harju vallale või sõlmitakse avaliku kasutuse leping, seetõttu Vanaranna tee 1 katastriüksusega teeservituudi seadmine ei ole vajalik. Kuid Vanaranna tee 1 omaniku soov on, et talle oleks tagatud juurdepääs jala käimiseks ka olemasoleva jalgraja kaudu, mis asub planeeritud krundil Pos 1 ja Vanaranna tee 3 katastriüksusel. Selle õiguslikkuse tagamiseks tuleb seada isiklik kasutusõigus Vanaranna tee 1 ja Pos 1 vahel ning Vanaranna tee 3 ja Vanaranna tee 1 vahel. Vanaranna tee 1 ja 3 vahelise notariaalse lepingu või kokkulepe korraldavad nimetatud katastriüksuste omanikud ise ning Vanaranna tee 1 ja Toropi katastriüksuse (Pos 1) vahel sõlmitava notariaalse isikliku kasutusõiguse seadmise korraldab detailplaneeringust huvitatud isik. Isiklik kasutusõigus seatakse praeguse omanikuga, st et kui tulevikus on Vanaranna tee 1 uus omanik, siis tema ligipääs hakkab toimuma vaid planeeritud juurdepääsu tee kaudu. Kuniks aga planeeritud juurdepääsuteed ei ole valmis ehitatud toimub edasi olemasolev lahendus Vanaranna teele 1 juurdepääsuna, milleks on olemasolev jalgrada üle Vanaranna tee 3 katastriüksuse ja üle Toropi katastriüksuse. Juurdepääs tagatakse servituudialal eelkõige jalakäijatele ning sõidukite ligipääs Vanaranna tee 1 katastriüksusele tuleb kooskõlastada Vanaranna tee 3 ja Pos 1 omanikega vastavalt tekkinud vajadusele ja olukorrale.

Tabel 3 Servituutide seadmise vajadus

Teeniv kinnisasi/isik	Valitsev kinnisasi/isik	Servituut /kasutusvaldus
Pos 13	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, liitumiskilp; Juurdepääsu servituut – elektri madalpingekaabel, liitumiskilp;
Pos 14	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel, liitumiskilp; Juurdepääsu servituut – elektri madalpingekaabel, liitumiskilp;
Kakupesa tee (29501:009:0368)	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel; komplektalajaam Juurdepääsu servituut – elektri madalpingekaabel, komplektalajaam
11199 Põllküla-Madise tee (29501:009:0293)	Elektrilevi OÜ	Tehnovõrgu talumise servituut – elektri madalpingekaabel; Juurdepääsu servituut – elektri madalpingekaabel
Pos 13	moodustatav MTÜ veemajanduseks	Tehnovõrgu talumise servituut – veetorustik
Pos 14	moodustatav MTÜ veemajanduseks	Tehnovõrgu talumise servituut – veetorustik
Pos 1	Vanaranna tee 1 omanik	Isiklik kasutusõigus juurdepääsuks olemasoleva jalgtee kaudu.

7.10 Planeeringu rakendamise võimalused planeeringu elluviimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualal koostatavatele projektidele. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkatastriüksuste omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Samuti ei tohi tekitada naaberkatastriüksuse omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud katastriüksuse igakordne omanik.

Planeeringuga seatud ehitusõigused peab realiseerima iga katastriüksuse omanik. Katastriüksuse omanik on kohustatud ehitised välja ehitama ehitusprojekti ja ehitusloa alusel. Ehitusprojekti koostamisel täpsustatakse hoonete asukohad ja tehnovõrkude täpne paiknemine katastriüksustel. Ehitusprojekti koostamise korraldab ja tasub katastriüksuse omanik. Kokkuleppel tehnovõrke haldava ettevõttega rajab omanik vastavalt hoone täpsele paigutusele hoonestusalas ühendused olemasolevate tehnovõrkudega.

Detailplaneering realiseeritakse ühes etapis.

Detailplaneeringuga kavandatud kruntidele elamute ehitamise eelduseks on eelkõige tuletõrje veevõtukoha, juurdepääsuteede, puurkaevu ja veetorustike ning elektriliinide ning liitumiskilpide rajamine, neile kõigile kasutusloa saamine ja vastavate servituutide seadmine. Nimetatud rajatised kohustub välja ehitama huvitatud isik (antud kohustus on vajadusel ka üleantav). Kõik nimetatud rajatised ja tee peab valmis olema ja kasutusloa saanud enne esimese ehitatava üksikelamu kasutusloa väljastamist. Seejärel on alles võimalik rajada elamumaa kruntidele hooned.

Elektriühenduse loomisel tehakse koostööd Elektrilevi OÜ-ga, kes projekteerib ja rajab elektri madalpingekaablid ise. Elektriliinidele tuleb seada servituudid tööprojekti koostamise ajal.

Planeeringuala asub riigikaitse ehitise piiranguvööndis ja seetõttu võib esineda väljaõppe ajal müra. Klooga harjutusvälja detailplaneering on kehtestatud 26.02.2013 Keila Vallavolikogu otsusega nr 335/0213. Ning Klooga Harjutusvälja detailplaneeringu KSH aruande (Ramboll Eesti AS 2010) mürauuringu põhjal laskeväljast tingitud müra ei mõjuta Kersalu küla majapidamisi. Mõningat häirivat mõju võib põhjustada äkkplahvatuste ja lõhkamiste korral. Kuid kui arvestada valdavate tuulte suunda siis suure tõenäosusega ka see mõju ei ole eriti häiriv. Heliefektide tekitamisel harjutuste käigus peetakse võimalusel kinni avaliku korra eeskirjades sätestatud piirangutest. Kaitseväge harjutasaladel toimuva väljaõppe kohta edastatakse infot kohalikele omavalitsustele. Lisaks on Kaitseväge kodulehel ja harjutusväljade infotahvritel harjutusväljade vastutavate isikute kontaktnumbrid, kellelt saab soovi korral küsida täiendavat informatsiooni harjutusväljal toimuva ja seal liikumise kohta. Kaitseliidu kodulehel on toodud välja detailset harjutuste toimumisajad ja müratasemed. Peamiselt on harjutuste ajal võimalikuks müratasemeks määratud keskmine, kuid esineb ka kõrge müratasemega laskeharjutusi. Kõrge müratasemega laskeharjutused on planeeritud tööpäevadele ja päevasele ajale, et võimalikud häiringud elanikele, kes viibivad piiranguvööndis, oleks minimaalsed. Elamiseks sobilike keskkonnatingimuste säilimiseks soovitatav kinni pidada eelkõige militaarmüra regulatsioonis sätestatud taotlustasemest, mis on müratundlike hoonete õuealal 55 dB. Amet märgib, et soovitatav on detailplaneeringuga kavandatavate müratundlike hoonetega alade kaitseks planeerida müra leevendavaid meetmeid, kui Klooga harjutusvälja tegevusest tulenevalt on müratundlike hoonete õuealal militaarmüra regulatsioonis sätestatud taotlustase pidevalt ületatud. Ehitusseadustiku § 120 lõike 1 punkti 2 alusel tuleb riigikaitse ehitise piiranguvööndis ehitise püstitamiseks, laiendamiseks või ümberehitamiseks antavad projekteerimistingimused või nende andmise kohustuse puudumisel ehitusloa eelnõu või ehitamise teatis tuleb kooskõlastada Kaitseministeeriumiga. Tulenevalt eelnevast tuleb detailplaneeringust huvitatud isikul teavitada potentsiaalseid tulevasi elanikke Klooga harjutusvälja olemasolust ja selle tegevusega kaasnevatest mürahäiringutest, et inimesed saaksid elukoha valikul nende asjaoludega arvestada.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS §72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS §27 alusel kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, tuleb menetlusse kaasata Transpordiamet.

Planeeringu elluviimiseks peavad kõik planeeringualal koostatavad ehitusprojektid olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele seadustele, projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

Terviseamet on tähelepanu juhtinud kooskõlastamisel järgnevatele seadustest tulenevatele nõuetele, mida detailplaneeringu realiseerimisel ja sh projekteerimisel eriti jälgida tuleks:

1. Hoonete planeerimisel tuleb arvestada standardi EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.
2. Projekteerimisel tuleb tagada, et planeeritavast alajaamast tulenevad müratasemed peavad lähedalasuvate müratundlike hoonetega aladel vastama KeM määrusega nr 71 kehtestatud normtasemetele.
3. Tehnoseadmete paigutamisel tuleb jälgida, et tehnoseadmed ei oleks olemasolevate ja planeeritavate müratundlike hoonetega alade poole suunatud ja asuksid neist aladest võimalikult kaugel. Tehnoseadmetest lähtuvad müratasemed peavad vastama KeM määrusega nr 71 toodud normtasemetele.
4. Põhjavee kaitstuse kaardi järgi asub planeeringuala nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Amet juhib tähelepanu, et tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutata negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.
5. Ehitusaegsed müratasemed peavad läheduses paiknevatel müratundlike hoonetega aladel ajavahemikul 21.00-07.00 vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemetele. Impulssmüra põhjustavat tööd (lõhkamine, rammimine jne) võib teha tööpäevadel kell 07.00-19.00. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud tööstusmüra normtasemet.
6. Ehitusaegsed vibratsioonitasemed peavad vastama sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ §-s 3 toodud piirväärtustele.
7. Amet juhib tähelepanu, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud ning normaalse radoonisisaldusega piirkonnas võib esineda kõrge radoonisisaldusega alasid. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleb planeeringualal teostada radoonitasemete mõõtmised. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
8. Välisvalgustuse paigutamisel arvestada võimaliku valgusreostusega ning vältida läheduses paiknevate ja planeeritavate eluhoonete ülemäärast valgustamist. Vajadusel tuleb kavandada leevendavaid meetmeid.