

KEILA LINN, RABA TN T4 KINNISTU NING LÄHIALA DETAILPLANEERING

TÖÖ NR

23/4

AADDRESS

Raba tn T4 , Keila linn, Harju Maakond

KOOSTAJA

OÜ Sfäär Planeeringud
Pärnu mnt 160E, Tallinn 11317, Harju maakond
Registrikood 12459100

Maastikuarhitekt : Kerttu Kõll (volitatud maastikuarhitekt ekspert tase 8)

KUUPÄEV

26.11.2024.a

**DETAILPLANEERINGU
KOOSTAMISE KORRALDAJA**

Keila Linnvalitsus



Sisukord

SISSEJUHATUS	4
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD	6
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED	6
1.2 OLEMASOLEVA OLUKORRA ÜLEVAADE.....	7
1.3 KONTAKTVÖÖNDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD	8
1.4 KEHTIVAD PLANEERINGUD	8
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA KONTSEPTSIOON	10
2.2 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHITUSÕIGUSED.....	11
2.3 ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED JA TINGIMUSED HOONETE RAJAMISEKS.....	12
2.4 ENERGIASÄÄSTU PÕHIMÕTTED	13
2.5 LIIKLUSKORRALDUS	15
2.6 HALJASTUS JA HEAKORD.....	15
2.6.1 Ettepanekud rohepunktide rakendamiseks planeeringualal	16
2.7 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED.....	17
3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	18
3.1 VEEVARUSTUS	18
3.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS.....	18
3.3 REOVEEKANALISATSIOON.....	19
3.4 SADEMEVEEKANALISATSIOON	20
3.5 ELEKTRIVARUSTUS	20
3.6 SIDEVARUSTUS	21
3.7 SOOJARVARUSTUS	21
3.8 TÄNAVAVALGUSTUS.....	22
3.9 KINNISTUL PAIKNEV PUURKAEV	22
4 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEDA VÕIVAD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE	22
4.1 MAJANDUSLIKUD MÕJUD.....	23
4.2 SOTSIAALSED MÕJUD	23
4.3 KULTUURILISED MÕJUD.....	24
4.4 MÕJUD LOODUSKESKKONNALE.....	25



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

5	KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	25
----------	---	-----------

6	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE AJAKAVA	27
----------	--	-----------

LISA 1. TEHNILISED TINGIMUSED

JOONIS 1 Põhijoonis

JOONIS 2 Tugijoonis

JOONIS 3 Tehnovõrkude joonis



SISSEJUHATUS

Käesoleva Raba tn T4 kinnistu detailplaneering on algatatud Keila Linnavolikogu 14. september 2023.a korraldusega nr 2-2//267 (vt Menetlus-dokumendid). Detailplaneeringu koostamise korraldaja on Keila Linnavalitsus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kavandada planeeritavale alale kuni kolme väikeelamu krundi ehitusõigus ja hoonestustingimused, juurdepääsud, haljastuse, parkimis- ja liikluskorralduse põhimõtted ning tehnovõrkude ja servituutide vajadused.

Planeeringuala hõlmab järgmisi maaüksusi:

- Raba tn T4 kinnistut (katastriüksuse tunnusega 29601:001:0276) suurusega ca 3449 m², sihtotstarve transpordimaa 100%, munitsipaalmaa;
- Raba tn 90a kinnistu (katastriüksuse tunnusega 29601:014:0055), suurusega 54 m², sihtotstarbega tootmismaa 100%;
- Eha tn 77a kinnistut (katastriüksuse tunnusega 29601:001:0435), suurusega 135.0 m², sihtotstarbeta maa.

Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse aluseks. Detailplaneering koostatakse Planeerimisseaduse alusel. Detailplaneering peab vastama: Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“. Määruses reguleerimata küsimustes lähtutakse planeerimisseadusest ja teistest riigi ning kohaliku omavalitsuse õigusaktidest

Detailplaneeringu koostamine on kooskõlas Keila linna üldplaneeringuga (kehtestatud Keila Linnavolikogu 26. märtsi 2024. a otsusega nr 1-3/7).

Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid on:

- Keila linna üldplaneering (kehtestatud Keila Linnavolikogu 26. märtsi 2024. a otsusega nr 1-3/7);
- Keila Linnavolikogu 31.08.2021 määrusega nr 11 kehtestatud Keila linna ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032;
- Keila Linnavolikogu 28.09.2010 määrusega nr 14 kehtestatud „Keila linna ehitusmäärus“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“; 3
- Eesti Geoloogiateenistuse poolt 2020. aastal koostatud uuring
- „Radooniuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas, Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere 2020“;
- Keila linnavolikogu 31.05.2022 määrusega nr 1-2/7 kinnitatud Keila linna Kliima- ja energiakava;
- Planeeritavamaa-ala digitaalne geodeetiline alusplaan koos tehnovõrkudega. Geodeesia24 töö nr 8017-23, teostatud 21.07.2023



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015);

Detailplaneeringu koostamist konsulteeris OÜ Sfäär Planeeringud maastikuarhitekt-planeerija Kerttu Kõll. Tehnovõrkude lahenduse koostas: vee- ja kanalisatsiooni osa – Toomas Piirsalu (Kiirvool OÜ). Tööd koordineeris Keila Linnavalitsuse Majandus-, ehitus- ja keskkonnateenistus: abilinnapea Inge Angerjas, linnaarhitekt Märt Maripuu ja planeeringuspetsialist Diana Vällo.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Raba tn T4 kinnistu ja selle lähiala asub Lõuna-Keila aedlinna edelaosas. Planeeringuala suurus on 3927m².

Planeeringualale pääseb juurde ida poolt mööda Raba tänavat ja lääne poolt mööda Linnamäe teed.

Planeeringuala asub Keila linna lõunaosa väikeelamute piirkonna edelanurgas, külgnedes põhjas, idas ja edelas väike-elamu kruntidega, lõunas haljasalaga. Kinnistul kasvavad madalad puud ja võsa vahelduvad lagedate aladega.



Joonis 1. Planeeringuala asukoht Maa-ameti ortofoto taustal.



1.2 Olemasoleva olukorra ülevaade

Raba tn T4 kinnistul puudub hoonestus. Käesoleval ajal on tegemist olemasoleva põõsastikega liigendatud looduslikus seisus oleva alaga. Planeeringualal on moreenpinnas. Reljeef on suhteliselt tasane. Maapind on langusega loodest kagusse.



Joonis 2. Vaade planeeringualale linnulennult Linnamäe tee poolt (Maa-ameti kaldaerofoto taustal).

Planeeringualal paikneval kinnistul katastriüksuse tunnusega 29601:014:0055 asub kasutusest väljas (mittetöökorras) olev puurkaev.

Puurkaev on täielikult amortiseerunud, mahajäetud (ja mitte töötav), mis on otseseks ohuks piirkonna põhjaveele. Eelduslikult puurkaevu vesi ei vasta joogi- ja tarbeveele kehtestatud kvaliteedi nõuetele (AS Keila Vee kogemus teiste sarnaste ja läheduses paiknevate PK-de regulaarsete analüüsiandmetele tuginedes). Puurkaevuni kulgeb vana veetorustik Linnamäe tee poolt.

Muud planeeringualal asuvad kitsendused:

- Elektrilevi OÜ alla 1kV õhuliin;
- Sundvaldusega tehnovõrk, omanik Enefit Connect OÜ;
- Elektriõhuliin 35-110kV(Kõrgepingeliin)kaitsevööndiga 25m.

1.3 Kontaktvööndi ülevaade ja lähiümbruse olemasolev olukord

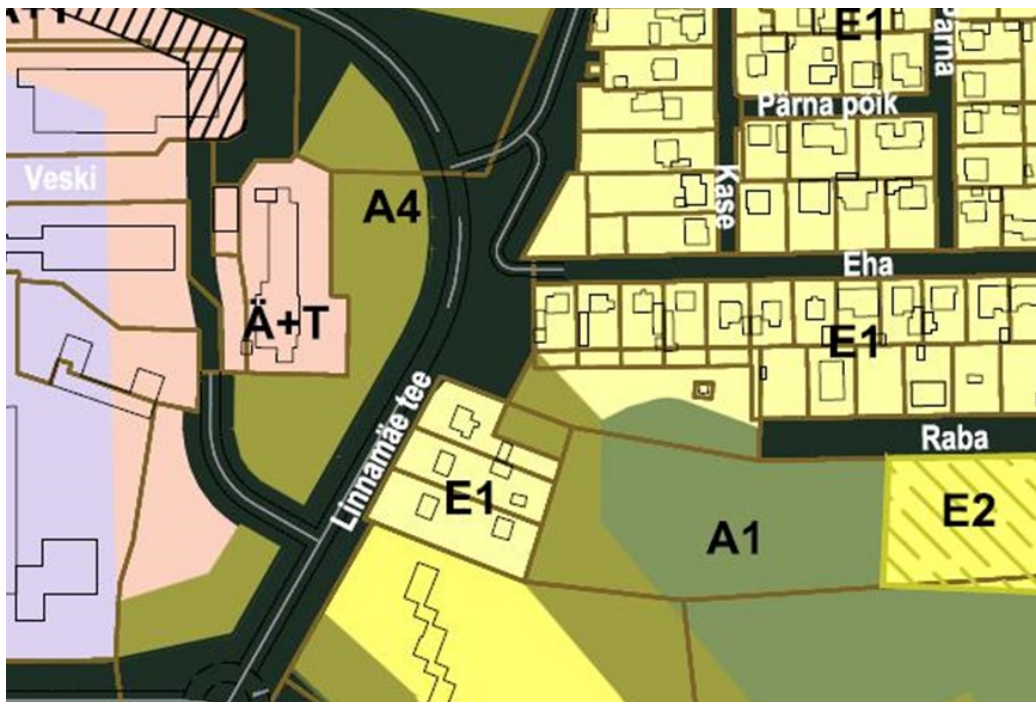
Raba tn T4 kinnistu asub Keila linna lõunaosa väikeelamute piirkonna edelanurgas, külgnedes põhjas, idas ja edelas eramukruntidega, lõunas haljasalaga. Tegemist on olemasoleva tervikliku elukeskkonnaga, kus domineerivad väike-elamud. Elamukrundid ja hoovid on valdavalt väiksemõõtmelised suuruses ca 600-800m².

Raba tn T4 kinnistust lõuna pool paikneb olemasolev roheala.

1.4 Kehtivad planeeringud

Keila linna üldplaneering

26.03.2024.a kehtestatud Keila linna üldplaneeringus on Raba tn T4 maaüksus planeeritud elamualaks, osaliselt ka haljasalaks.



Joonis 4. Väljavõte Keila linna üldplaneeringust.

Keila linna üldplaneering kavandab detailplaneeringuala edelaosast Keila linna jalg- ja jalgrattateed (põhivõrk).



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4



— — — — — KEILA LINNA TASANDI JALG- JA JALGRATTATEEDE PÕHIVÕRUSTUS
Joonis 5. Väljavõtte Keila linna üldplaneeringust. Jalg-ja jalgrattateede joonisest.

Detailplaneeringu koostamine on Keila linna üldplaneeringu lahenduse põhimõtetega kooskõlas ning detailplaneeringu lahenduse koostamisel on üldplaneeringu toodud põhimõtete ja tingimustega arvestatud.



2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid ja kontseptsioon

Planeeringu eesmärk on kinnistu jagamine kolmeks elamumaa krundiks ja kruntidele ehitusõiguse määramine. Planeeritud on ka haljasala maa krunt, mis moodustab detailplaneeringualast ca 11%. Samuti on kavandatud liiklusmaa krunt auto- ja kõnnitee rajamiseks.

Detailplaneeringu lahenduse kohaselt on planeeritud 3 üksikelamu-(väikeelamu) krundi. Ehitusõigus ja hoonestusala kajastub planeeringu Joonisel 1 - Põhijoonis.

Detailplaneeringu koostamise käigus liideti alale Eha tn 77a kinnistu (sihtotstarbeta maa), millest osa liideti planeeritavale üksikelamu (väikeelamu) krundile nr 3 ja osa krunditi eraldi.

Raba tn T4 kinnistu ruumiline lahendus koostati lähtudes järgmistest põhimõtetest:

- Kavandada detailplaneeringualale juurdepääs Raba tänavalt;
- Ala edelaosa on jäetud haljasala maaks, kust saab vajadusel kavandada jalgteed. Illustratiivne jalgteed paiknemise asukoht on toodud detailplaneeringu joonistel.



2.2 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud **Joonis 1 - Põhijoonis**. Kruntidele määratakse ehitusõigused, kasutustingimused, piirangud ja servituudi vajadusega alad.

Krunt 1. Krunt 1 suuruseks on 1015 m². Krundile on antud ehitusõigus väikeelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Krunt 1 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamu maa (tähis EP)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+3 (1 elamu ja 3 abihoonet)

Suurim lubatud ehitisealune pindala: 305 m²

Hoonete suurim lubatud maapealne brutopind ühiku kohta: 305 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 9 m elamu ja 3,5 m abihoone.

Piiriehitise/tulemüüri puhul tulemüüri maksimaalne kõrguspiirang 4 m.

Hoonete lubatud korruselisus: elamul 2 korrust ja abihoonel 1 korrus

Krunt 2. Krunt 2 suuruseks on 907 m². Krundile on antud ehitusõigus väikeelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Krunt 2 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamu maa (tähis EP)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+3 (1 elamu ja 3 abihoonet)

Suurim lubatud ehitisealune pindala: 270 m²

Hoonete suurim lubatud maapealne brutopind ühiku kohta: 270 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 9 m elamu ja 3,5 m abihoone.

Piiriehitise/tulemüüri puhul tulemüüri maksimaalne kõrguspiirang 4 m.

Hoonete lubatud korruselisus: elamul 2 korrust ja abihoonel 1 korrus

Krunt 3. Krunt 3 suuruseks on 937 m². Krundile on antud ehitusõigus väikeelamu ja abihoonete ehitamiseks.

Krunt 3 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: väikeelamu maa (tähis EP)

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 1+3 (1 elamu ja 3 abihoonet)

Suurim lubatud ehitisealune pindala: 280 m²

Hoonete suurim lubatud maapealne brutopind ühiku kohta: 280 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 9 m elamu ja 3,5 m abihoone.

Piiriehitise/tulemüüri puhul tulemüüri maksimaalne kõrguspiirang 4 m.

Hoonete lubatud korruselisus: elamul 2 korrust ja abihoonel 1 korrus



Krunt 4. Krunt 4 suuruseks on 359 m². Krundile on kavandatud tänav. **Krundi kasutamise sihtotstarve:** *tee ja tänava maa (tähis LT)* ja sellele ehitusõigust ei anta.

Krunt 5. Krunt 5 suuruseks on 368 m². Krundile on kavandatud haljasala. **Krundi kasutamise sihtotstarve:** *haljasala maa (tähis HP)* ja sellele ehitusõigust ei anta.

Krunt 6. Krunt 6 suuruseks on 39 m². Krunt on väikeelamu maa sihtotstarbega (tähis EV). Krunt on planeeritud liitmiseks vajadusel naabruskonna kinnistutele. Ehitusõigust krundile ei anta.

2.3 Üldised arhitektuurinõuded ja tingimused hoonete rajamiseks

Hoone eskiisprojekt (koos ruumiliste illustatsioonidega) tuleb kooskõlastada Keila linnaarhitektiga.

Planeeringualale hoonete rajamiseks on määratud järgnevad tingimused:

- JOONIS 1 – Põhijoonisel on kajastatud krundi hoonestusala ja abihoone hoonestusala. Krundi hoonestusalale võib paigutada elamu, abihoone paigutamiseks toodud hoonestusala on suurem. Hoonestusalad on määratud maksimaalse suurusega, et võimaldada leida hoonetele parim asukoht.
- Kõik hooned (st elamu ja abihoone) peavad mahtuma ehitisealuse pinna sisse;
- Krundile jäävat kõrghaljastust osaliselt võimalusel säilitada.;
- Hoonete paiknemine hoonestusala sees on vaba;
- Elamute maksimaalseks korruselisuseks on lubatud 2-korrust ning lubatud maksimaalseks kõrguseks olemasolevast maapinnast 9 m;
- Abihoonete maksimaalseks korruselisuseks on lubatud 1 korrus ning maksimaalseks kõrguseks olemasolevast maapinnast 3,5 m. Piiriehitise/tulemüüri puhul tulemüüri maksimaalne kõrguspiirang 4 m;
- Arvestada olemasolevate ja uute elamute ja nende hoovide kasutajate vajadusega privaatsuse ja valguse järele;
- Vältida silmatorkavalt suuremaid maju kui on ümbruskonnas, see tähendab võimaldatud ehitisealune pindala peab olema liigendatud ümbruskonnas iseloomulike väikeelamute mõõtkavas;



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

- Hoonestusalaselle hoone põhimahu paigutamisel ja katusemaastiku kujundamisel kirjeldada, kuidas ja mil määral on arvestatud naaberhoonete paiknemisega tänavafondis - esitada mõõtkavas tänavalaotise joonis arvestades ka võimalikku hoovipinna kõrguste ümberplaneerimist ja perspektiivvaated olemasoleva hoonestuse ja kõrghaljastusega.
- Vältida ehitusmaterjale, mis imiteerivad traditsioonilisi ehitusmaterjale;
- Hoonete välisviimistluses kasutada naturaalseid ja looduslähedasi ehitusmaterjale;
- Vältida viimistluses tehiskive ja kirkaid toone, mis ei sobitu miljöösse;
- Katusekalle on lubatud 0-45 kraadi, et sobitada tänavaga miljöösse;
- Parapetiga lamekatuse ulatuslikul kasutamisel katta rullmaterjal vähemalt osaliselt haljaskatuse lahenduse ja/või päikesepaneelidega;
- Päikesepaneeli soojusenergia kogumiseks või elektrienergia tootmiseks võib paigaldada lamekatusele parapeti taha peidetult kuni 15-kraadise kaldega; Viilkatusele paigaldada paneelid katuse tasapinnaga paralleelselt ja hoone fassaadi kompositsiooni sobitaval.
- Piirdeaedade rajamisel eelistada haljaspiirded ehk hekke, mis peavad olema mitmekesise liigilise valikuga. Elupuu hekke kavandada mitte rohkem kui ühele piirilõigule, eelistada teisi kodumaiseid okas- ja lehtpõõsaid hekina. Lubatud ka läbipaistavaid vertikaalseid puitpiirdeid, piirde läbipaistvus peab olema vähemalt 25% jooksva meetri kohta. Lubatud võrkaiad elamukruntide vahel või haljaspiiret dubleerimas. Elamukruntide piirete kõrgus on kuni 1,5 m maapinnast, lubatud on kõrgem haljaspiire. Läbipaistmatuid kiviaedu või plankaedu mitte rajada.

2.4 Energiasäästu põhimõtted

Detailplaneering toetab energiasäästlikku ja keskkonnateadlikku ehitust, arvestades hoonete paigutamisel ilmakaartega, et maksimeerida loomuliku valguse ja päikeseenergia kasutamist. Planeering näeb ette madala energiatarbega hoonete rajamise võimaluse, rõhutades kompaktsid ja energiatõhusaid mahtusid ning paindlikkust taastuvenergia lahenduste kasutamisel, näiteks päikesepaneelid ja soojuspumbad. Mikroklimaatiliste lahenduste ja läbimõeldud haljastuse, nagu lehtpuud ja vihmavee taaskasutus kastmiseks, abil vähendatakse energiatarbimist ja edendatakse kestlikku elukeskkonda. Need põhimõtted tagavad planeeringualal tervikliku ja säästliku arengusuuna.

Käesolevas detailplaneeringus on toodud järgmised energiasäästu põhimõtted:

1. Hoonete paigutus ilmakaarte suhtes:



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

Ehitusprojekti asendiplaani koostamisel soovitav paigutada hoonestus nii, et elamute peamised avad ja fassaadid oleksid suunatud lõuna või edela poole, et maksimeerida loomuliku valguse ja päikeseenergia kasutust.

2. Hoonete vaheline kaugus:

Jälgida, et hooned (sh abihooned) ei varjaks üksteist, et tagada suurem passiivne päikeseenergia kasutus.

3. Hoonete kõrgus ja kuju

Energiasäästu optimeerimiseks eelistada lihtsamaid ja kompaktsemaid hoonemahtusid (näiteks ristkülikukujulised või L-tähe kujulised), kuna keerulised mahud suurendavad soojakadu. Hoone kõrguse puhul tagada vaba ruum, et oleks võimalik paigaldada katustele päikesepaneelid (hoonete kõrgus olemasolevast maapinnast kuni 9m, abihoonetel kuni 3,5 m. Päikesepaneelide tingimused vt ptk 2.3).

4. Haljastus ja energiasääst

Eelistatult kasutada lehtpuid hoonete lõunapoolsetel külgedel (suvel varjab, talvel laseb päikeseenergia läbi). Paigutada varjutavaid elemente (nt kõrghaljastus) nii, et need ei takistaks loomulikku valguse kasutamist. Soositud on haljastuslahenduste kavandamine hoonete jahutamiseks.

5. Säätlikud sademevee lahendused

Projekteerimisel näha ette looduslähedasi ja lokaalseid sademete- pinna- ja pinnasevee immutamisi. Kasutada katusest kogutud vihmavett kastmiseks, vähendades energiatarbimist veesüsteemidest.

6. Soositud on katusehaljastuse rajamine (vt ptk 2.3).



2.5 Liikluskorraldus

Planeeringulahendusega kavandatakse elamuala juurdepääs Raba tänavalt. Liikluskorralduse põhimõtted on järgmised:

- Raba tänav kavandada rahustatud liiklusega tänavana jagatud tänavaruumi põhimõttel, kus jalakäija liikumine sõiduteel tehakse tänavalahenduste abil ohutuks.
- Detailplaneeringuga on ette nähtud võimalus Raba tänavat ja Linnamäe teed ühendava jalgteed rajamiseks. Jalgteed lahendus täpsustada projekteerimisel. Soovituslik kavandada tee osaliselt vett läbilaskva materjaliga (graniitsõelmed).
- Näha ette sõiduautodele mahasõit tänavalt, mis on mitte laiem kui 3,5 m.
- Lahendada jalakäijate ja jäätmekonteinerite tühjendaja juurdepääs krundile tänavalt.
- Juurdepääsud planeeritavatele kruntidele lahendada arvestades kehtiva standardiga (hetkel kehtib EVS 843 Linnatänavad.)
- Tänavat planeerimisel arvestada ruumi kõvakatendilt valguga sademevee immutamiseks tänavamaal.
- Lahendada parkimine krundi siseselt. Parkimiskohad planeerida vastavalt kehtivatele standarditele (EVS 843:2016).

2.6 Haljastus ja heakord

Tervikliku rohevööndina on säilitatud krunt nr 5 alale jääv põõsastikega kaetud roheala. Alale võib kavandada jalgteed ja rajada täiendavat haljastust.

Kruntidel võimalusel olemasolevat haljastust säilitada sh planeeritud hoonestusaladel. Peale ehitustegevust tuleb puude tervislikku seisundit jälgida ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus. Võraste ilmunud kuivad oksad võivad olla signaaliks juuremädanikest või mulla vee- ja õhurežiimi halvenemisest.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted:

- Ehitiste ja parklate pindala kavandamisel lähtuda põhimõttest, et kõvakattega alad krundil (sh ehitised ja sillutatud alad) ei oleks kokku suuremad kui krundi haljastatav osa. See tähendab, et tuleb tagada haljastuse osakaal 50% krundist.
- Kavandada ehitamine väärtuslikku haljastust säilitades. Projekteeritava hoone või rajatiste alla jäävate puude raiumiseks taotlema raieluba ja näha ette maksimaalselt



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

asendusistutusi omal kinnistul või linna avalikel haljasaladel. Puude likvideerimise täpsed tingimused lepitakse kokku raieloa väljastamisel, alati on eelistatud puude säilitamine ja ettenähtud hoonestusala kasutamine sõltub dendroloogilise uuringu tulemustest.

- Eelistatult kasutada lehtpuid hoonete lõunapoolsetel külgedel (suvel varjab, talvel laseb päikeseenergia läbi). Paigutada varjutavaid elemente (nt kõrghaljastus) nii, et need ei takistaks loomulikku valguse kasutamist. Soositud on haljastuslahenduste kavandamine hoonete jahutamiseks.
- Sademevete immutamine näha ette omal kinnistul ja kirjeldada lahendust ehitusprojekti asendiplaani vertikaalplaneeringu joonisel. Projekteerimisel näha ette looduslähedasi ja lokaalseid sademete- pinna- ja pinnasevee immutamisi.

2.6.1 Ettepanekud rohepunktide rakendamiseks planeeringualal

Keila linna üldplaneeringus pole antud detailplaneeringuala rohepunktide rakendamise kohustusega alaks määratud. Kuna arendusala on planeeritud täna looduslikus seisus olevale alale, soovitab Keila linnavalitsus ehitusprojektide koostamisel pöörata lisatähelepanu planeeringuala haljastuse säilitamiseks ja elurikkuse suurendamiseks. Soovitused rohepunktide valikuks on järgmised:

Rohepunktide nimekiri (valida 10!):

- 1. Üks linnu pesakast kahe elamuühiku kohta;**
- 2. Krundil asub püsiv toitmiskoht talvituvatele väikelindudele;**
- 3. Hoone seinad on osaliselt kaetud ronitaimedega (seal, kus võimalik);**
- 4. Hoonetel on haljaskatused;**
- 5. Krundil on vähemalt 1,5 m kõrgune ja 10 m pikkune hekk;**
- 6. Krunt on haljastatud, kuid seal puuduvad klassikalised niidetavad muruplatsid;**
- 7. Osa krundist on jäetud loodusliku suktsessiooni meelevalda;**
- 8. Krundil ei kasva rohkem kui 5 isendit ühest puu- või põõsaliigist (v.a. hekid);**
- 9. Krundi haljastus sisaldab ohtralt meetaimi ning pakub mitmekesist toitu liblikatele ja kimalastele;**
- 10. Krundil kasvab vähemalt 25 kohalikku taimeliiki;**
- 11. Rõdule või terrassile on sisse ehitatud lille- ja taimekastid;**
- 12. Krundile on rajatud vähemalt 10m² suurune köögiviljapeenar;**
- 13. Krundi taimestik koosneb enamuses tarbetaimedest;**
- 14. Kõik krundil kasvavad puud ja põõsad kannavad söödavaid vilju;**



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

- 15. Krundil asub vähemalt 20m² suurune kasvuhoone;**
- 16. Hoovis pole kõvakattega alasid, kõik alad on vett läbilaskvad;**
- 17. Krundi kõvapindadele langenud sademevesi kogutakse kokku ja kasutatakse kastmiseks;**
- 18. Vihmaveemärgala rajamine;**
- 19. Krundil komposteeritakse kõik biolagunevad köögi- ja haljastusjätmed;**
- 20. Krundi elustiku kujundamisel on arendaja konsulteerinud bioloogiga.**

2.7 Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted

Keila linnas kehtib Keila linna jäätmehoolduseeskiri, mis on vastu võetud 25.02.2016 Keila Linnavolikogu määrusega nr 6. Korraldatud jäätmeveol on üks veopiirkond – kogu Keila linna haldusterritoorium. Jäätmeid tuleb koguda sorteeritult, et tagada nende taaskasutamist.



3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

ÜVK rajatiste ehitusprojekti(de) koostamiseks esitada taotlus AS Keila Veele täpsustavate tehniliste tingimuste väljastamiseks.

Projektide edasisel koostamisel tuleb tehnovõrkude asukoht projekteerida võimalikult ühte koridori (lubatud kujasid arvesse võttes).

3.1 Veevarustus

Veevarustuse lahendus on koostatud Keila Vesi tehniliste tingimuste nr 091023-1 alusel.

Veevarustuse lahendus on toodud *Joonis 3 - Tehnovõrkude joonis*.

Vee- ja kanalisatsiooni tarbijate koguseks on 3 elamuühikut. Arvestuslik maksimaalne veehulk ja ärajuhitava reovee kogus on 1,5m³/d (0,5 m³/ööp elamuühiku kohta).

Kogu detailplaneeringuala on ümbritsetud ühisveevärgigaga kaetud elamute alaga. Detailplaneeringuala ühendamine ühisveevärgiga on ette nähtud ette De110 ringvõrguna, ühenduspunktid oleksid:

- Raba tn veetoru (DN100PE) ots koordinaatidega: 6573649.85;523437.22
- Linnamäe tee servas kulgeva veetoru lõigul, sobivalt valitud ühenduskoht.

Igale elamukinnistule on planeeritud üks veevarustuse liitumispunkt, mis rajatakse tänava-alale vahetult kinnistupiiri juurde kuni 1.0m kaugusele piirist.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud veevarustuse trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide veesisendid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus.

3.2 Tuletõrjveevarustus

Elamumaa kruntidele on lubatud ehitada üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet vt *Joonis 1 Põhijoonis*. Lubatud maksimaalne korruselisus on põhihoonete osas kuni 2 korrust ja abihoonetel 1 korrust.

Tuletõrjveesüsteem on planeeritud vastavuses:

- EVS 812-6:2012+A1+A2 Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord (Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10).



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

Planeeringuga hõlmatud ala lähistele on rajatud tuletõrjehüdrandid markeeringuga:

- TH-182, xy: 6573674.64;523256.94 - Raba tn / Aia tn rismiku piirkons)
- TH-27, xy: 6573642.80;523582.59 (Linnamäe tee piirkonnas)
- Tagatud veeloovutus piirkonnas kokku on 10 l/sek – 3h jooksul

Elamualale juurdepääs on ainult Raba tänavalt, kus lähim hüdrant paikneb ~240m kaugusel kaugemast hoonestusalast.

Planeeringu ala sees on ringistatud De110 veetorustikule ette nähtud lisada üks maapealse asetusega hüdrant. Hüdrantide tööraadius on maksimaalselt ~150m ja tagavad välise tuletõrjerveearustuse vooluhulga 10l/s.

Hoonete rajamisel tuleb arvestada Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 § 22 tuleohtuskuja nõuetega. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17, Lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohtusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsisvusklass on TP3. Soojuskiirguse leviku mõju leevendamiseks peab vahemaa tuletõrje veevõtukoha luugist (püstikust) ehitiseni võrduma ehitise kahekordse kõrgusega, kuid olema vähemalt 10 m. Tuletõrje veevõtukoha maksimaalne kaugus ehitisest võib olla kuni 150 m.

Elamumaa kruntide ehitisevälise tulekustutusvee tagamiseks on planeeritud hüdrant, mille asukoht on toodud **Joonis 3 - Tehnovõrkude joonis**.

3.3 Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise lahendus on koostatud vastavalt Keila Vesi tehniliste tingimustele nr 291121-1.

Arvestuslik maksimaalne ärajuhitav reovee kogus on sama mis veetarve ehk 1,5m³/d (0,5 m³/ööp elamuühiku kohta).

Detailplaneeringuala ühendamise ühiskanalisatsiooniga on ette nähtud isevoolliselt vahetult planeeringu ala kõrval oleva Raba tn ühiskanalisatsiooni toruga De160, mis suubub Aia tänava reoveepumplasse.

Isevoolne toru De160 pikendatakse piki teemaad kuni kaugeima kinnistu hoonestusalani ning igale kinnistule nähakse ette kinnistupiiri juurde (kuni 1m) liitumispunkt.

Tehnovõrkude joonisel on näidatud kanalisatsiooni trasside põhimõtteline asukoht. Torude täpsed asukohad, läbimõõdud ja kruntide veesisendid täpsustatakse ning määratakse edasise projekteerimise käigus.



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

3.4 Sademeveekanaliseatsioon

Sademevesi hoonete katustelt ning teedelt tuleb immutada kinnistute sees. Välistada tuleb sademevee valgumine naaberkinnistutele ning mistahes liigvee sattumine olmekanaliseatsiooni süsteemi. Sademevee osas ei ole lubatud sademevee valgumine ka tänavamaale.

Sademe-, pinna- ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseatsiooni ei ole lubatud. Projekteerimisel näha ette looduslähedasi ja lokaalseid sademete- pinna- ja pinnasevee immutamisi.

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistule, vaid see tuleb immutada omal krundil. Tagada olemasoleva drenaaži- ja sademeveesüsteemi toimimine.

Sademevee suunamiseks kantakse ehitusprojekti koostamisel asendiplaani joonisele põhimõttelised kõrgusarvud. **Enne hoonete ehituslubade taotlemist tuleb planeeringualale koostada tee- ja tehnovõrkude projektid ning taotleda ka nende ehitusload.**

3.5 Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendus on koostatud Elektrilevi OÜ poolt 16.10.2023 väljastatud tehniliste tingimuste nr 460733 alusel.

Planeeritud kruntide elektrivarustus nähakse ette olemasoleva alajaama AJ12027:(Saue) fiidri F7 baasil. Kolmele planeeritavale elamukrundile nähakse ette elektrivarustus Linnamäe tee ääres paiknevast mastist 22 rajatava 0,4 kV maakaabelliiniga.

Elektrivarustuse tagamiseks on planeeritud teemaale kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilp. Liitumiskilbid on ette nähtud kruntide piiridele vastavalt võrguvaldaja soovitusel mitmekohalistena. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Planeeritava tänava äärde nähakse ette perspektiivse 0,4 kV maakaabli koridor.

Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõiguses on tagatud servituudialana Tööjoonised koostööl lastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

3.6 Sidevarustus

Sidevarustuse lahendus on koostatud AS Telia Eesti tehniliste tingimuste nr 38383481 alusel.

Projekti koostamisel tuleb teostada vajalikud uuringud, täpsustada liinirajatiste paiknemine looduses, s.h liinirajatiste sügavused. Enne tööde alustamist teostada Telia järelevalve esindajaga objekti ülevaatus, mille käigus tuleb fikseerida olemasolevate liinirajatiste asukohad. Näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks, tagada normatiivsed sügavused, vahekaugused. Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist. Telia sidetrassiga ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Koostatud lahendus kajastub Joonis 3 - Tehnovõrkude joonisel, kus on näidatud sidekaablite põhimõtteline asukoht. Planeeritud on sidekanalisatsiooni/multitorustiku põhitrassi ehitus lähtuvana sidekaevust KEI-133. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale

Sidekaablite täpsed asukohad täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

Teedele on ette nähtud perspektiivne trassi asukoht siderajatise projekteerimiseks. Igale kinnistule on ette nähtud rajada eraldi omaette ühendus tänavamaale projekteeritud siderajatisest. Soovitav on sideühenduse punkt projekteerida planeeritud elektriühendusega samas asukohas.

Tööprojekti koostamiseks taotleda täiendavad tehnilised tingimused. Sisevõrkude tehniline lahendus näha ette tööprojekti koosseisus.

3.7 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Hoonete soojavarustus tuleb lahendada individuaalküttena. Mõistlik on kasutada kombineeritud küttesüsteeme: õhk-õhk soojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad ja maaküte.

Kõrghaljastuse säilitamiseks on soovitatav maaküte paigaldada sissesõidutee ja parkimiskohtade ning hoovis oleva muruala alla või vertikaalsena. Maaküte kavandamiseks ettenähtud ala, tuleb määrata hoone projekti asendiplaanil.



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

3.8 Tänavavalgustus

Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäära valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.

Teede valgustusklassid täpsustada enne projekteerimise algust ja kooskõlastada tellijaga.

Raba tänava valgustus kavandada terviklikult. Planeeringuga ette nähtud teedele projekteerida LED-valgustitega teevalgustus. Valgustuse juhtimiseks on vajalik rajada uus valgustuse juhtimiskilp, mille tehniline lahendus täpsustada enne tööjooniste koostamist, kas see on planeeritud liita olemasoleva KOV valgustuse juhtimissüsteemi. Sellest tulenevalt on vajalik kilpi ja valgustitele juhtimiskontrollerite projekteerimine.

3.9 Kinnistul paiknev puurkaev

Puurkaev (sh ka sellega seotud ja amortiseerunud veetorud) on ette nähtud likvideerida. Puurkaevu likvideerimiseks on projekteerimisel vajalik koostada puurkaevu sulgemise projekt, kus vanad ja mitte töötavad veetorud näha ette välja kaevata (planeeritava hoonestuse all ja planeeritavate teede all) ja muudel aladel minimaalselt torude otste sulgemine veetihedalt.

4 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA EELDATAVALT KAASNEDA VÕIVAD MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE

Planeerimiseseaduse ja detailplaneeringu lähteülesande kohaselt on vajalik hinnata, milliseid detailplaneeringu elluviimisega keskkonnamõjusid võib kaasneda kolme elamukrundi rajamisega olemasoleva aedlinna tupiktänava lõppu. Planeeringuala asub rahulikus ja väljakujunenud aedlinna piirkonnas. Detailplaneeringulahendus lähtub Keila linna üldplaneeringu põhimõtetest. Vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse § 6 ei ole uute elamute kavandamine olulise keskkonnamõjuga tegevus. Planeeritaval alal ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid olulisi negatiivseid keskkonnamõjusid.

Järgnevalt on kirjeldatud, kuidas planeeringu elluviimine võib mõjutada piirkonda erinevates valdkondades, võttes arvesse säästliku ja tasakaalustatud arengu põhimõtteid.



4.1 Majanduslikud mõjud

Keila Linnavalitsus on detailplaneeringu koostamist põhjendanud järgnevalt:

Majanduslikult on planeering Keila linna huvidega kooskõlas, kuna aitab korrastada antud piirkonna ning võtta maa kasutusse viisil, mis sobib linnaruumi ja toetab linna arengut. Planeering loob võimaluse tõsta Keila konkurentsivõimet teiste linnade kõrval, pakkudes kvaliteetset ja atraktiivset elukeskkonda, mis toetab elanike arvu kasvu ning aitab säilitada olemasoleva miljöö elujõulisust. Uute väikeelamute kavandamine olemasoleva elurajooni äärde tugevdab linna positsiooni peresõbraliku ja looduslähedase elukeskkonnana, mis on oluline väljarände vältimiseks ja kinnisvaraturu atraktiivsuse tõstmiseks. Samuti loob see täiendavaid maksutuluseid ja edendab kohaliku kinnisvaraturu aktiivsust.

Kohalikud investeeringud ja tulud:

Elamukruntide arendamine toob kaasa investeeringuid ehitussektorisse ning loob võimaluse Keila linnale täiendavate maksutulude laekumiseks, sealhulgas maamaksu näol.

Töökohtade loomine: Arendusprotsess loob ajutiselt töökohti ehitustööde käigus ning hiljem võib suurendada ka kohalike teenusepakkujate (ehitajad, haljastusfirmad) nõudlust.

Kinnisvaraturu mõju: Uute elamukruntide lisandumine suurendab kinnisvaraturu aktiivsust, pakkudes võimalust täita kasvavat nõudlust Keila linnas väikeelamute järele.

Kokkuvõttes võib öelda, et detailplaneeringulahenduse elluviimisega ei kaasne olulisi negatiivseid majanduslikke mõjusid. Uute elamukruntide rajamine toob pigem positiivseid majanduslikke mõjusid, nagu piirkonna heakorrastamine, elukeskkonna kvaliteedi tõus ja kohaliku kinnisvaraturu aktiveerimine. Uued elanikud suurendavad maksutulu ja toetavad kohalike teenuste ja infrastruktuuri arengut, samas kui elamispinna pakkumine rahuldada Keila linna väikeelamu kruntide nõudlust ja tõstab Keila konkurentsivõimet teiste linnade kõrval.

4.2 Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringualale on tagatud heas korras juurdepääsutee - Raba tänav ning ala on võimalik hästi siduda ümbritsevate rekreatsioonialadega läbi jalg- ja jalgrattateede võrgustiku.

Kolme elamukrundi planeerimine Keila aedlinna, Raba tänav lõppu toob kaasa mitmesuguseid positiivseid sotsiaalseid mõjusid, mis mõjutavad naabruskonda ja kogukondlikku elu. Kolme uue väike- elamu ehitamine olemasoleva hooldamata haljastusega ala asemele säilitab piirkonna rahuliku iseloomu ja teataval määral parandab piirkonna heakorda ning hooldatust. Olemasolev amortiseerunud,



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

mahajäetud (ja mitte töötav puurkaev) likvideeritakse ning territoorium heakorrastatakse.

1. Naabruskonna integratsioon: Aedlinna struktuuri järgides ja tupiktäna rahuliku iseloomu säilitades luuakse elukeskkond, mis soodustab kogukondlikkust ja sotsiaalselt sidusust. Uute elamukruntide rajamine toimub viisil, mis arvestab olemasoleva aedlinna struktuuri ja piirkonna rahulikku iseloomuga. Aedlinn on roheline ja peresõbralik piirkond, kus on oluline hoida elukeskkonna tasakaalu, soodustades kogukondlikku elu. Tupiktäna lõppu rajatud elamud ei tekita liigset liikluskoormust ega segavaid tegureid, mis võiksid piirkonna rahu ja vaikust häirida. Selline lähenemine aitab luua keskkonna, kus naabrid tunnevad üksteist, suhtlevad rohkem ja loovad tugeva kogukonnatunnetuse, mis aitab tagada sotsiaalse sidususe ehk kogukonna liikmete vahelise usalduse ja koostöö.

2. Teenuste koormus: Uued elanikud võivad suurendada kohalike avalike teenuste (nt haridusasutused, tervishoid) ja infrastruktuuri (teed, ühistransport) kasutuskoormust. Samas pole kolme elamukrundi lisandumine märkimisväärne koormuse lisandumine.

3. Liiklus ja ohutus: Tupiktäna lõppu kolme elamukrundi rajamine ja Raba täna jagatud tänavaruumi põhimõttel planeerimine tagab liikluskoormuse ja -kiiruse kontrollituse. Arvestatud on jalakäijate liikluse võimalike suundadega – tagatud on jalgsi liikumise võimalused Linnamäe tee suunas.

Kokkuvõttes ei ole kolme elamukrundi rajamisel ette näha olulisi negatiivseid sotsiaalseid mõjusid. Eeldatavalt on sotsiaalsed mõjud pigem positiivsed, tugevdades kogukondlikkust ja piirkonna elukeskkonda.

4.3 Kultuurilised mõjud

Kultuurimälestiste riikliku registri alusel ei asu detailplaneeringualal ühtegi mälestist. Samuti ei jää detailplaneeringu alale ühegi mälestise kaitsevöönd ega paikne muid väärtuslikke maastikuelemente. Detailplaneeringus kavandatava tegevusega ei kaasne eeldatavalt mälestisele negatiivset mõju.

Kolme elamukrundi planeerimisega Keilas aedlinna tupiktäna lõppu kaasnevad kultuurilised mõjud, mis peegelduvad piirkonna ajaloolise ja visuaalse terviklikkuse säilitamises. Hoonestuse planeerimisel on arvestatud Keila aedlinna traditsioonilise struktuuri ja miljööga, et hoonete suurus, kaugused ja haljastus oleksid kooskõlas piirkonna ajaloolise iseloomuga. Samuti on oluline, et uus elukeskkond säilitaks rahuliku, looduslähedase ja kogukondliku aedlinna elustiili, mis tugevdab piirkonna mainet peresõbraliku ja tervislikku elukeskkonda pakkuvana.

Ajaloolise aedlinna struktuuriga arvestamine: Planeering arvestab Keila aedlinna traditsioonilist struktuuri, hoonete mahte, kaugusi ja haljastuse rolli, et säilitada piirkonna visuaalne ja ajalooline terviklikkus.



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

Elukeskkonna kvaliteedi säilimine: Aedlinlik elustiil, mis hõlmab rahulikku, looduslähedast ja kogukondlikku elukeskkonda, jääb uutele elanikele kättesaadavaks ja tugevdab piirkonna mainet peresõbraliku asumina.

Olulisi negatiivseid kultuurilisi mõjusid detailplaneeringulahenduse elluviimisel ei kaasne. Eeldatavalt on kultuurilised mõjud positiivsed, kuna uus arendus säilitab piirkonna ajaloolise aedlinna iseloomu ja toetab elukeskkonna väärtustamist.

4.4 Mõjud looduskeskkonnale

Vastavalt looduskaitseaduse §-le 4 on kaitstavateks loodusobjektideks kaitsealad; hoiualad; kaitsealused liigid ja kivistised; püsielupaigad; kaitstavad looduse üksikobjektid ning kohaliku omavalitsuse tasandil kaitstavad loodusobjektid. Vastavalt Keskkonnaregistri ning Maa-ameti looduskaitse ja Natura 2000 kaardirakenduse andmetele (29.10.2024) ei asu detailplaneeringu alal ega selle lähimbruses Natura 2000 võrgustiku alasid ega ühtegi kaitstavat loodusobjekti.

Keila linna üldplaneeringu kohaselt ei paikne antud alal roheline võrgustiku elemente.

Käesoleval ajal on tegemist olemasoleva põõsastikega liigendatud pool-looduslikus seisus oleva alaga. Väärtuslikku kõrghaljastust detailplaneeringualal ei paikne.

Mõjud ala olemasolevale taimestikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus, kui on vajalik rajada uusi ehitisi (hooned, parkimisplatsid, teed). Hoonete, parkimisalade ja teede ehitamisega kaasneb taimkatte eemaldamine. Krundisuurused ja teised detailplaneeringus toodud tingimused võimaldavad olemasoleva taimkatte osalist säilitamist.

Mõjud loomastikule avalduvad peamiselt ehitustegevuse käigus müra- ja valgushäiringute näol. Samuti kaob suures osas hoonete ja teede ehitusega loomadele sobiv pool-looduslik elukeskkond, eelkõige senised põõsastikud.

Kokkuvõttes on looduskeskkonnale avalduvad mõjud negatiivsed, kuid olulist negatiivset keskkonnamõju looduskeskkonnale ei avaldu, kuna alale ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, roheline võrgustiku elemente ega väärtuslikku kõrghaljastust.

5 KESKKONNATINGIMUSED PLANEERINGUGA KAVANDATU ELLUVIIMISEKS

Käesolev detailplaneering keskkonnaohtlike tegevusi ette ei näe. Planeeritud maa-ala heakorrastamine ja kaasaegse uushoonestuse planeerimine on positiivse keskkonnamõjuga. Oluline on, et ka projekteerimise ja ehitamise faasis tagatakse



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest ja muudest nõuetest ning headest tavadest kinnipidamine.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimisel tuleb rakendada järgmisi keskkonnakaitselise abinõusid:

1. Hoiduda tuleb raietöödest raierahu perioodil lindude pesitsemise ajal. See põhimõte kehtib juba täna terves Keila linnas sh. puisniitudel ja erinevate maastikuhooldustööde teostamisel.
2. Kruntidel võimalusel maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust säilitada sh planeeritud hoonestusaladel.
 - Kõrghaljastusega külgnevate jalgteede trajektooriga tee servades tuleks koostöös kutsetunnistusega arboristiga läbi viia hooldusraied: 1.5 m ulatuses raja servast eemaldada liikumist takistavate puude oksad, samuti võtta maha murumisohklikud, haiged ja oma eluea lõpul olevad puud ning eemaldada võsa.
 - Raja äärde võib jätta üksikuid valitud noori puud ja jätta ruumi põõsastikule, et ei oleks sirgete servadega tehniliku ilmega koridor vaid loodusliku ilmega rada.
 - Kõik jalgteede vahetus servas asuvate puude kuivanud oksad tuleb eemaldada kutsetunnistusega arboristi poolt.
3. Planeeringuala võsast ning vajadusel haigetest puudest puhastamise käigus tuleb jälgida, et ei vigastataks elujõulisi säilitatavaid puud.
4. Jäätmeid tuleb koguda sorteeritult, et tagada nende taaskasutamist.
5. Planeeritud maa-ala haljastuse lahendamine tuleb koostada hoone ehitusprojektis või eraldi haljastuse projektiga. Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid heakorrastada ja rajada haljastus vastavalt projektile.
6. Soovitused rohepunktide valikuks on toodud ptk 2.6.1.
7. Alale ulatuvad liikluse müra tasemed peavad vastama KeM määrus nr 71 lisas 1 kehtestatud II kategooria (elamualad) müratasemetele.
8. Ehitusmüra on reguleeritud ajavahemikul 21.00-07.00, mil see ei tohi läheduses asuvatel müratundlikel aladel ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud vastava mürakategooria tööstusmüra normtaseme.
9. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtaseme. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
10. Tehnoseadmete paigaldamisel jälgida, et need ei oleks suunatud müratundlike hoonete poole ning tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid § 3 toodud piirväärtuseid.
11. Vastavalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardi¹ alusel levivad detailplaneeringu alal normaalse (30-50 kBq/m³) radoonisisaldusega pinnased. Siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS840:2017 „Juhised radoonikaitseliste meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.
12. Õhksoojuspumpsüsteemide puhul peab olema tagatud naaberkinnistutele leviva tööstusmüra normtaseme vastavalt Keskkonnaministri määrusele, vastu võetud

¹ Eesti Geoloogiakeskus, 2008



KEILA LINN, Raba tn T4 kinnistu ning lähiala detailplaneering.
Töö nr 23/4

16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (aluseks võtta tööstusmüra sihtväärtus elamumaa aladel päeval 50dB ja öösel 40dB). Projektis näidata korruseplaanil ja asendiplaanil soojuspumba asukohad. Soojuspumpade õhuvool suunata oma kinnistule nii, et see ei häiriks naaberkinnistu elanikke.

13. Alajaama asukoht peab vastama majandus-ja taristuministri 25.06.2015 määrusele nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitavad nõuded“ § 10 lõikes 6 tooduga, mille alusel ulatub alajaamade ja jaotusseadmete ümber kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaiast, seinast või nende puudumisel seadmest. Alajaama müratase peab vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 toodud normtasemetele.

14. Projektide edasisel koostamisel tuleb tehnovõrkude asukoht projekteerida võimalikult ühte koridori (lubatud kujasid arvesse võttes).

15. Planeeritavate hoonete puhul arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

6 DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE AJAKAVA

Detailplaneeringu elluviimise alustamine 2 aastat kehtestamisest.

Detailplaneeringu elluviimine kuni 10 aastat kehtestamisest.

Enne hoonete ehituslubade taotlemist tuleb planeeringualale koostada tee- ja tehnovõrkude projektid ning taotleda ka nende ehitusload.