**Planeeringu ID:** **120612**

**Huvitatud isik:** ELUSMAA ARENDUS OÜ

 +372 5090197

 Rando Tomson

 rando@constructo.ee

**Töö nr:**  11/21

**Tuulna külas Käpsi ja Pälli katastriüksuste detailplaneering**

Detailplaneeringu koostaja:

**R U U M J A M A A S T I K O Ü**

Väike-Ameerika 19

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Maastikuarhitekt

Ruumilise keskkonna planeerija

Tel: +372 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2024

# Sisukord

[Sisukord 1](#_Toc169703862)

[I Menetlusdokumendid 2](#_Toc169703863)

[II Seletuskiri 3](#_Toc169703864)

[1. Eesmärk 3](#_Toc169703865)

[2. Koostamise alused 3](#_Toc169703866)

[2.1 Kehtiv ja koostamisel valla üldplaneering 3](#_Toc169703867)

[2.2 Detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne 3](#_Toc169703868)

[2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused 3](#_Toc169703869)

[2.4 Uuringud 3](#_Toc169703870)

[2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused 3](#_Toc169703871)

[3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega 4](#_Toc169703872)

[3.1 Olemasoleva olukorra analüüs 4](#_Toc169703873)

[4. Lahenduse idee kirjeldus 5](#_Toc169703874)

[4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused 5](#_Toc169703875)

[4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted 8](#_Toc169703876)

[4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted 9](#_Toc169703877)

[4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted 9](#_Toc169703878)

[5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus 9](#_Toc169703879)

[5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon 9](#_Toc169703880)

[5.1.1 Veevarustus 9](#_Toc169703881)

[5.1.2 Tuletõrjeveevarustus 10](#_Toc169703882)

[5.1.3 Reoveekanalisatsioon 10](#_Toc169703883)

[5.1.4 Sademeveekanalisatsioon 11](#_Toc169703884)

[5.2 Elektrivarustus 11](#_Toc169703885)

[5.3 Sideühendus 11](#_Toc169703886)

[6. Keskkonnakaitse abinõud 11](#_Toc169703887)

[7. Kuritegevuse ennetamine 11](#_Toc169703888)

[8. Kitsendused. Servituutide vajadus 11](#_Toc169703889)

[9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks 11](#_Toc169703890)

[10. Planeeringu realiseerimise võimalused 13](#_Toc169703891)

[11. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele 13](#_Toc169703892)

[III Lisad 13](#_Toc169703893)

[IV Joonised 14](#_Toc169703894)

[V Koostöö ja kooskõlastused 15](#_Toc169703895)

# I Menetlusdokumendid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus 03.02.2022
2. Lääne-Harju Vallavalitsuse 22.08.2023 korraldus nr 591 detailplaneeringu algatamine

# II Seletuskiri

## 1. Eesmärk

Planeeritud maa-ala asub Lääne-Harju vallas Tuulna külas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

* Käpsi ja Pälli katastriüksuste jagamine viieks elamumaa ja üheks transpordimaa krundiks;
* moodustatud kruntide maakasutuse sihtotstarvete määramine;
* moodustatud elamumaa krundile ehitusõiguse määramine ridaelamute ehitamiseks;
* heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

## 2. Koostamise alused

### 2.1 Kehtiv ja koostamisel valla üldplaneering

Keila valla üldplaneering on kehtiv aastast 2005. Seoses omavalitsuste haldusreformi läbiviimisega liideti Keila vald ja moodustus Lääne-Harju vald. Kehtivas Keila valla üldplaneeringus on planeeritud ala määratud tiheasustusalaks Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Käesolevalt on koostamisel Lääne-Harju valla üldplaneering, mis on algatatud 2018 aastal. Ka koostamisel olev üldplaneering näeb alal ette elamumaa maakasutuse tiheasustusalal.

### 2.2 Detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne

Lääne-Harju Vallvalitsuse 22.08.2023 korraldusega nr 591 on algatatud Tuulna külas Käpsi ja Pälli katastriüksuste detailplaneering (vt. menetlusdokumendid). Sama korraldusega lisa 1 alusel on väljastatud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad (vt. menetlusdokumendid).

### 2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused

Alale on kehtestatud detailplaneering Keila Vallavalituse 20.01.2011 korraldusega nr 34. detailplaneeringut ei ole ellu viidud.

### 2.4 Uuringud

Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati 2022. aastal. Mõõdistuse koostas Hades Geodeesia, töö nr E3402.

### 2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala hoonestamist piiravaks teguriteks on:

* Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee 11390 teekaitsevöönd;
* Side maakaabeliin.

## 3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud katastriüksused paikneb Lääne-Harju vallas Tuulna külas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

aadress katastritunnus sihtotstarve pindala

Kuuse 29501:007:0244 maatulundusmaa 100 % 12 420 m2

Lääne-Epu vkt 43 29504:007:0280 elamumaa 100 % 1 036 m2
Lääne-Epu vkt 44 29504:007:0290 elamumaa 100 % 1 005 m2
Lääne-Epu vkt 45 29504:007:0300 elamumaa 100 % 1 292 m2
Lääne-Epu vkt 26 29504:007:0250 elamumaa 100 % 980 m2
Lääne-Epu vkt 25 29504:007:0240 elamumaa 100 % 926 m2
Lääne-Epu vkt 24 29504:007:0230 elamumaa 100 % 930 m2
Raudkotka tee 1 29501:007:0731 elamumaa 100 % 2 618 m2

Raudkotka tee 3 29501:007:0733 elamumaa 100 % 1 986 m2

Raudkotka tee 5 29501:007:0735 elamumaa 100 % 1 438 m2

Raudkotka tee 29501:007:0729 transpordimaa 100 % 1 772 m2

11390 Tallinn-Rannamõisa-

Kloogaranna tee L12 29501:007:0210 maatulundusmaa 100% 4 066 m2

Ala paikneb tiheasustusalal. Lääneosas piirneb planeeritud ala nõukoguse aegse suvilaühistu territooriumiga ning lõunaosas Raudkotka elamupiirkonnaga (ehitatud ca 15 aasta tagasi).

### 3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala paikneb Lääne-Harju vallas Tuulna külas ja hõlmab kahte katastriüksust, planeeritud ala suurus on 3,15ha.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Katastritunnus** | **Maakasutuse sihtotstarve** | **Suurus** |
| Käpsi | 29501:007:0247 | maatulundusmaa 100 % | 15 733 m2  |
| Pälli | 29501:007:0249 | maatulundusmaa 100 % | 15 755 m2  |

Planeeritud ala on hoonestamata. Kinnistud on eraomandis.

Juurdepääs planeeritud alale on Raudkotka teelt. Transpordimaa maakasutusega Raudkotka tee (2953171) on eraomandis. Planeeritud ala on valdavalt kaetud metsaga, häilukohad ning niidualad paiknevad ala lõuna ja kaguosas. Planeeritud ala piirneb läänekaarest Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna riigi kõrvalmaanteega (11390)- Joa tee, lõuna- ja idakaarest hoonestatud elamumaa kinnistutega ning põhjakaares paikneb hoonestamata maatulundusmaa kinnistu.

Ala reljeef on vahelduv, rajatud on kraavidesüsteem. Kinnistul ei ole muinsuskaitselisi ega looduskaitselisi piiranguid. Ala läbib side maakaabel. Lisaks sidekaabli kitsendusele ulatub maanteepoolses osas alale ka teekaitsevöönd. Maantee kõrvale on rajatud Keila-Joa-Treppoja kergliikustee (2953179) ning Raudkotka bussipeatus.

## 4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahendus põhineb eesmärgil kahe maatulundusmaa sihtotstarbelise kinnistu liitmise ja kruntide moodustamise. Detailplaneeringus moodustatakse viis elamumaa krunti ning üks on transpordi- ja tootmismaa krunt. Lisaks on eesmärk kruntidele ehitusõiguse määramine.

Juurdepääs planeeritud alale on Raudkotka teelt, säilib olemasolev juurdepääs maanteelt. Planeering näeb ette ridaelamute asukohad ning nende teenindamiseks teedevõrgustiku, mille asukoht on paika pandud välitööde käigus.

Ridaelamute asukohad on looduslikest eeldustest lähtuvalt paigutatud krundile välitööde käigus, arvestades nii puistut kui vaateid ja privaatsust. Kavandatud hooned on 2-korruselised, bokside arv kokku 32 ning hooneid on kokku 9. Detailplaneeritud ala täisehituse protsent on 10%.

Transpordi- ja tootmismaa krundile on määratud ehitusõigus reovee väikepuhasti ehitamiseks ning alal paikneb sõidu- ja kõnnitee, mis teenindab elamumaa krunte, alale on kavandatud lastemänguväljak.

### 4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritud maa-ala hõlmab kahte maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust Käpsi (katastritunnus: 29501:007:0247), suurusega 15 733 m2 ja Pälli (katastritunnus: 29501:007:0249), suurusega 15 755 m2. Planeering näeb ette maatulundusmaa kinnistute jagamise kruntideks.

Pos nr 1

 Krundi suurus 7 519 m2

 Krundi maakasutuse sihtotstarve LT 80% OK 20%

Lubatav ehitusõigus reoveepumpla (abihoone)

 Hoone ehitisealune pind 50 m2

 Lubatud on maapealse ja maa-aluse korruse ehitamine

Abihoone suurim lubatud kõrgus 2m

Krundi täisehitus 1%

Pos nr 2

Krundi suurus 5 613 m2

Krundi maakasutuse sihtotstarve ER 100%

Lubatav ehitusõigus kaks 2-korruselist põhihoonet ning kaks 1-korruselist abihoonet

 põhihoone kõrgus kuni 8 meetrit ja abihoone kõrgus kuni 5 meetrit

 maa-alust korrust ei kavandata

Hoonete ehitisealune pind 690m2 (sh. abihoone ehitisealune pind 100m2)

Krundi täisehitus 12%

Kavandatud elamuüksusi 7

Krundi koormusindeks 802

Kavandatud parkimiskohti 14

Olemasoleva kõrghaljastuse

säilitamine krundil 75%

Pos nr 3

Krundi suurus 3 405 m2

Krundi maakasutuse sihtotstarve ER 100%

Lubatav ehitusõigus üks 2-korruseline põhihoonet ning 1-korruseline abihoone

 põhihoone kõrgus kuni 8 meetrit ja abihoone kõrgus kuni 5 meetrit

 maa-alust korrust ei kavandata

Hoonete ehitisealune pind 440 m2 (sh. abihoone ehitisealune pind 50m2)

Krundi täisehitus 13%

Kavandatud elamuüksusi 4

Krundi koormusindeks 851

Kavandatud parkimiskohti 8

Olemasoleva kõrghaljastuse

säilitamine krundil 75%

Pos nr 4

Krundi suurus 5 642 m2

Krundi maakasutuse sihtotstarve ER 100%

Lubatav ehitusõigus kaks 2-korruselist põhihoonet ning kaks 1-korruselist abihoonet

 põhihoone kõrgus kuni 8 meetrit ja abihoone kõrgus kuni 5 meetrit

 maa-alust korrust ei kavandata

Hoonete ehitisealune pind 780 m2 (sh. abihoone ehitisealune pind 100m2)

Krundi täisehitus 14%

Kavandatud elamuüksusi 8

Krundi koormusindeks 705

Kavandatud parkimiskohti 16

Olemasoleva kõrghaljastuse

säilitamine krundil 75%

Pos nr 5

Krundi suurus 4 005 m2

Krundi maakasutuse sihtotstarve ER 95% OE5%

Lubatav ehitusõigus kaks 2-korruselist põhihoonet ning kolm 1-korruselist abihoonet

 põhihoone kõrgus kuni 8 meetrit ja abihoone kõrgus kuni 5 meetrit

 maa-alust korrust ei kavandata

Hoonete ehitisealune pind 710 m2 (sh. abihoone ehitisealune pind 110m2)

Krundi täisehitus 18%

Kavandatud elamuüksusi 7

Krundi koormusindeks 572

Kavandatud parkimiskohti 14

Olemasoleva kõrghaljastuse

säilitamine krundil 75%

Pos nr 6

Krundi suurus 5 303 m2

Krundi maakasutuse sihtotstarve ER 100%

Lubatav ehitusõigus kaks 2-korruselist põhihoonet ning kaks 1-korruselist abihoonet

 põhihoone kõrgus kuni 8 meetrit ja abihoone kõrgus kuni 5 meetrit

 maa-alust korrust ei kavandata

Hoonete ehitisealune pind 620m2 (sh. abihoone ehitisealune pind 100m2)

Krundi täisehitus 12%

Kavandatud elamuüksusi 6

Krundi koormusindeks 883

Kavandatud parkimiskohti 12

Olemasoleva kõrghaljastuse

säilitamine krundil 75%

Märkus: LT- tee ja tänava maa; OK- kanalisatsiooni ja reoveepuhastuse ehitise maa; ER- ridaelamumaa; OE- elektrienergia tootmise- ja jaotamise maa (alajaam).

**Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted**

Planeeringus on arvestatud:

* et uushoonestus loob tervikliku keskkonna ja tagab naaberalade privaatsuse;
* et tuleb tagada piisav vahemaa kavandatud hoonestusala ja naaberhoonete/hoonestusalade vahel, tagada tuleohutuskuja;
* hoonestusalad on piisavalt suured, et ehitusprojektis määrata sobivaim hoonete asukoht;
* abihooned on lubatud ehitada väljaspoole kavandatud hoonestusala, arvestades kõrghaljastuse säilimise, naaberõiguste ning tuleohutuskujadega;
* et elamumaa kruntide täisehituse protsent on vähem kui 20%;
* elamumaa krundile on lubatud kuni kolme kuni 20m2 väikeehitise ehitamine väljaspoole kavandatud hoonestusala. Väikeehitiste arv ning ehitusõigus lisanduvad krundi ehitusõigusele;
* alale on kavandatud ehitada alajaam
* transpordimaa krundile on määratud ehitusõigus lokaalse reoveepuhasti ehitamiseks. Krundile on kavandatud ja lahendus täpsustub ehitusprojektis tuletõrje veemahuti vajaduse ning asukohas suhtes.

**Arhitektuurinõuded**

Olulisemad arhitektuurinõuded on määratud eesmärgil ehitada piirkonda sobilikud hooned ja kujundada terviklik elamuala. Kruntidele ehitatavad põhihooned ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku.

Välisviimistlusmaterjalidena on soovitatav kasutada puitu, kivi ja krohvitud pindasid. Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale nagu plastikut jms ning kirkaid värvitoone.

Hoonete katuse kate lähtub arhitektuursest stiilist, kattena on soovitatav kasutada valtsplekki, puitu, kivi, erinevaid rullmaterjale. Hoonete lubatavaks katusekaldeks hoone põhimahu osas on 0-45°.

Põhihoone suurim lubatud kõrgus on kuni 8m, maksimaalne lubatud korruselisus on kaks korrust.

Abihoone peab sobituma põhihoonega, lubatav suurim kõrgus kuni 5 meetrit.

Alajaama lubatud kõrgus kuni 4 meetrit.

Kruntidele on lubatud rajada piirdeaiad. Piirde kõrguseks kuni 1,5 meetrit. Piirdeaed peab sobituma hoonete arhitektuurse stiiliga, keelatud on läbipaistmatud massiivpiirded.

### 4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeritud ala teenindab alaga piirnev riigitee nr 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 36,90-37,06.

Planeeritud elamumaa kruntidele juurdepääsuks on moodustatud transpordimaa krunt pos. nr. 1. Transpordimaale rajatav juurdepääsutee on eratee.

Planeeritud alale on tagatud juurdepääs Raudkotka teelt mis on omakorda juurdepääsuks avalikule riigiteele 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna. Detailplaneering ei näe ette uut juurdepääsu riigiteelt.

Uus kavandatud sõidutee on planeeritud elamumaa krunte teenindav tee. Planeeritud on kõnnitee, mis loob ühendus elamute ja bussipeatuse vahelisel alal, samuti ühenduse maantee äärse olemasoleva kergliiklusteede võrgustikuga.

Riigitee kaitsevööndi ulatuses on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1. Detailplaneeringu lahendus ei näe ette hoonestuse kavandamist tee kaitsevööndisse.

Elamumaa krundi normatiivsed parkimiskohad on kavandatud krundile.

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

* tagada parkimine omal kinnistul vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 parkimisnormatiivile.

**Parkimisnormi arvutus** (väike-elamute ala EVS tabel 9.2)**:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **pos nr**  | **ehitise liik** | **normatiivsete parkimiskohtade arvutus boksi kohta** | **planeeritud parkimiskohti** |
| **2** | ridaelamu | 2x7 | 14 |
| **3** | ridaelamu | 2x4 | 8 |
| **4** | ridaelamu | 2x8 | 16 |
| **5** | ridaelamu | 2x7 | 14 |
| **6** | ridaelamu | 2x6 | 12 |
|   | **kokku** | **64** | **64** |

Planeeringus paikneb lähim hoonestusala riigiteest 53 meetri kaugusel. Elamumaakrundid on riigiteest piisavalt kaugel ning olemasolev ja perspektiivne liiklusest põhjustatud häiring (müra, vibratsioon, õhusaaste) ei mõjuta kruntide hoonestust ega hoovialade kasutust.

Riigitee omanik ei võta endale kohustusi leevendusmeetmete rakendamiseks. Planeeritud ala ehitusprojektis, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

### 4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müratasemete suurenemist.

Elamumaa kruntidel tuleb maksimaalselt säilitada olemasolev haljastus, kruntidel tuleb tagada kõrghaljastuse säilimine 75% ulatuses. Soovitatav on säilitada olemasolev pinnas ja puhmastik ning võimalikult vähesel määral rajada pöetavat murupinda.

Arvestades kruntide suurusega on võimalik luua metsapark. Puude- ja põõsaste valikult lähtuda piirkonna looduslikest eeldustest ning sobilikest liikidest. Lubatud ei ole elupuuhekkide istutamine krundi piiridele. Kuna tegemist on metsaalaga, on soovitav vältida ridaistutusi ning vormi pöetud puid/põõsaid. Välisruumi kujundamisel eelistada vabakujulist lahendust ning liikide valikul kodumaiseid liike, arvestusega, et tiivulistel oleks võimalik alal pesitseda ning toituda. Täpne haljastuse lahendus töötatakse välja ehitusprojekti koostamisel, soovitav on kaasata haljastusspetsialist väliruumi lahenduse projekteerimisel.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

Olmejäätmete kogumiseks paigaldada konteiner oma krundile, juurdepääsu lähedale. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

### 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Pinnasetööde vajadus on ehitatava hoonestuse ning tee rajamisel, ülejäänud alal ei ole ette nähtud teostada maapinna ulatuslikke pinnasetöid, drenaaž ja sadeveed suunatakse maapinna kaldega haljasalale ning olemasolevasse ja planeeritud kraavi.

Planeeringu ellu rakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda, sademeveed ei tohi valguda naaberaladele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta naaberkinnistute piiril.

Liigniiske ala jääb planeeritud majade ehitusalast välja. Kruntide liigniiskus lahendatakse projekteerimise etapis vertikaalplaneeringuga.

## 5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud ala varustamine tehnovõrkudega on põhimõtteline lahendus ja on lahendatud võrguvaldajate tehnilistele tingimuste alusel. Täpne lahendus koostatakse ehitusprojekti koostamisel.

### 5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee-, kanalisatsiooni- ja sademeveelahenduse on koostanud Infragate Eesti AS.

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest:

* EVS 921 Veevarustuse välisvõrk
* EVS 848 Väliskanalisatsioonivõrk
* EVS 843 Linnatänavad
* EVS 812-6 Ehitise tuleohutus. Osa 6 Tuletõrjeveevarustus

### 5.1.1 Veevarustus

VK lahenduse on koostanud Infragate Eesti AS. Käesoleva projektiga rajatakse puurkaev-pumpla detailplaneeringu alale. Uus torustik on De32…De63 PE PN10. Planeeritud ridaelamutele on ette nähtud üks liitumispunkt. Kinnistu piirile paigaldatakse maakraan ning kinnistul asuvasse hoonesse rajatakse veemõõdusõlm, millest tehakse hargnemised ridaelamuboksidesse.

Detailplaneeringu ala perspektiivne vee ühiktarbimine on arvestatud 100 l/d. Planeeringu alal on 32 ridaelamuboksi, seega kui võtta arvesse 2021 rahavastikuregistrist toodud andmed Harjumaa keskmise leibkonna suuruse kohta, mis on 2,34, siis piirkonna elanike arvuks võib võtta 75 inimest.

Võttes eelnevat arvesse, on maksimaalne veetarbimine 7,5 m3/d.

Veevarustuse allikaks on planeeringu alale rajatav puurkaev-pumpla, mis teenindab detailplaneeringu ala kinnistuid. Peale puurkaevu rajamist tuleb teha proovi pumpamine ja teostada veeanalüüsid. Peale veeanalüüside tulemuste selgumist tuleb näha ette meetmed, et oleks tagatud joogiveele kehtestatud nõuded.

### 5.1.2 Tuletõrjeveevarustus

Detailplaneeringu alale puurkaev-pumpla kõrvale on kavandatud tuletõrjevee mahuti, mille juurde on ette nähtud paigaldada hüdrant. Hüdrant ja mahuti(d) peavad paiknema alal, mis tagab iga elamu teeninduse (strateegilise sissepääsuni) ja paikneb vähemalt 100m kaugusel. Tagatud on nõuetekohane tuletõrjeveekogus 10 l/s, 3h jooksul.

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kujasid. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kastutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded “.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile “;

- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;

- Standardisari EVS 812-7 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Ehitise kustutamiseks vajalik informatsioon veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav

### 5.1.3 Reoveekanalisatsioon

Käesolevas projektiga rajatakse planeeringu alale reoveekanalisatsiooni torustikud ning liitumispunktid kuni kinnistu piirini. Igale kinnistule rajatakse üks liitumispunkt ning kinnistus sees toimub hargnemine. Kanalisatsiooni eelvooluks on kavandatav reoveepuhasti. Pälli kinnistule on kavandatud reoveepuhasti SBR 200IE, mille lahendus ei ole kajastatud käesolevas projektis. Reoveepuhastist tulev reovesi peab vastama kõikidele heitveele kehtestatud nõuetele. Reoveepuhastisse suunatav maksimaalne veekogus on 7,5 m3/d. Reoveepuhasti tehnoloogia peab tagama haisuvaba toimimise kuna paikneb asustatud alal. Reoveepuhastist tuleva vee jaoks on ette nähtud rajada reoveepumpla, mis pumpab vee Puhkeplatsi kinnistul asuvasse kraavi.

### 5.1.4 Sademeveekanalisatsioon

Käesolevas projektis ei rajata sademeveekanalisatsiooni torustikke ning kinnistutel tekkiv sademevesi tuleb lahendada kinnistupõhiselt rajades kas kogumismahuteid või immutades pinnasesse. Tänavaalal tekkinud sademevesi suunatakse vertikaalplaneerimisega haljasalale. Juhul kui tekib vajadus sademevee ärajuhtimiseks, saab kasutada kinnistu lõuna ja lääne küljes asuvaid kraave.

### 5.2 Elektrivarustus

Planeeritud ala varustamine elektrienergiaga nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 457948 (29.09.2023).

Uue alajaama toide on planeeritud 10 kV maakaabelliiniga fiidri ENTEK III:KEI keskpinge õhuliini mastist 13 (Kõrgemäe tee ja Lahepere üldmaa 1 kinnistute piirilt).

Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid planeeritud tarbijate kruntide piiridele mitmekohalistena teealasse.

### 5.3 Sideühendus

Planeeritud ala varustamine sideühendusega nähakse ette vastavalt Telia poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 38267231 (22.09.2023).

Planeeritud on liitumine olemasolevast sidekaevust KLG-009. Kuna planeeritud ala läbiv sidekanalisatsioon vajab ümber tõstmist/asendamist, siis on tagatud olemasolev ühendus ka põhjapoolse Kuuse (29501:007:0244) jt kinnistute edasine varustus.

Planeeringu alal on ette nähtud sidekanalisatsiooni põhitrass ja individuaalsed 50mm sidekanalisatsiooni torud põhitrassist igale ridamaja boksile. Lahendus täpsustub projekti koostamisel.

## 6. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist.

## 7. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Hoonete paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurepääsu valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoone uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukselukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Planeeritud krundid on lubatud ümbritseda piirdeaiaga.

Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Ala korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

## 8. Kitsendused. Servituutide vajadus

Planeeritud alale ulatub Kloogaranna mere tee 11390 kaitsevöönd.

## 9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

* Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud.
* Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tehnovõrkude valdajatelt taotleda täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt nendega kooskõlastada.
* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
* Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standard „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“
* Igal elamumaa katastriüksusel tuleb tagada 75% ulatuses kõrghaljastuse säilimine;
* kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.;
* riigitee teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS §70 lg 2 ja §72 lg1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS §70 lg 3;
* riigitee nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatiste likvideerimine (EhS §72 lg2);
* Transpordiamet ei võta PlanS §131 lg1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
* Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks, mis tulenevad liiklusest (müra, vibratsioon, õhusaaste).

## 10. Planeeringu realiseerimise võimalused

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused kõrvaldada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Tehnovõrgud koos liitumispunktidega tuleb rajada enne hoonete ehituslubade väljastamist. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

Tehnovõrkudele seatud servituudid on võrguvaldaja kasuks. Servituutide osas sõlmitakse lepingud kinnistu omaniku ja trassivaldaja vahel.

## 11. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

**Keila valla üldplaneering**

Planeeritud alale on Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega 259/1005 kehtestatud üldplaneeringu kohane elamumaa maakasutuse juhtotstarve ja ala paikneb tiheasustusalal ning detailplaneeringu kohustusega alal.

Detailplaneering on üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

**Planeering vastab:**

* Planeerimisseadusele;
* Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
* Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine.

# III Lisad

3.1 Elektrilevi tehnilised tingimused nr 457948;

3.2 Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38267231;

# IV Joonised

Joonis nr 1 Situatsiooniskeem

Joonis nr 2 Kontaktvöönd

Joonis nr 3 Tugiplaan

Joonis nr 4 Põhijoonis

Joonis nr 5 Tehnovõrkude koondplaan

# V Koostöö ja kooskõlastused

5.1 Elektrilevi OÜ projekti kooskõlastus nr 7102623527 (23.10.2023)

5.2 Telia Eesti AS projekti kooskõlastus nr 38420025 (22.11.2023)