**Töö nr: 04/23**

**Huvitatud isik:** LOIMAAN TASOITEURAKOINTI NIEMINEN OY

 +358 500530408

 Pekka Nieminen

 pekka.nieminen@loimaintasoiteurakointi.fi

**Esindaja: Hillar-Peeter Luitsalu**

+372 5040244

 hillarix@gmail.com

**Planeeringu ID:** **119553**

**Tammise I detailplaneeringuga moodustatud kruntidel ja lähialal Veski tn piirkonna detailplaneering**

Detailplaneeringu koostaja:

**R U U M J A M A A S T I K O Ü**

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: +372 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

Ruumilise keskkonna planeerija

Tallinn

2024

# Sisukord

[Sisukord 1](#_Toc168312421)

[I Menetlusdokumendid 2](#_Toc168312422)

[II Seletuskiri 3](#_Toc168312423)

[1. Eesmärk 3](#_Toc168312424)

[2. Koostamise alused 3](#_Toc168312425)

[2.1 Kehtiv üldplaneering 3](#_Toc168312426)

[2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne 3](#_Toc168312427)

[2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused 3](#_Toc168312428)

[2.4 Uuringud 3](#_Toc168312429)

[2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused 3](#_Toc168312430)

[3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega 4](#_Toc168312431)

[3.1 Olemasoleva olukorra analüüs 4](#_Toc168312432)

[4. Lahenduse idee kirjeldus 6](#_Toc168312433)

[4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused 6](#_Toc168312434)

[4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted 8](#_Toc168312435)

[4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted 9](#_Toc168312436)

[4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted 9](#_Toc168312437)

[5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus 9](#_Toc168312438)

[5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon 9](#_Toc168312439)

[5.1.1 Veevarustus 10](#_Toc168312440)

[5.1.2 Tuletõrjeveevarustus 10](#_Toc168312441)

[5.1.3 Reoveekanalisatsioon 11](#_Toc168312442)

[5.1.4 Sademeveekanalisatsioon 12](#_Toc168312443)

[5.2 Elektrivarustus 12](#_Toc168312444)

[5.3 Sideühendus 12](#_Toc168312445)

[5.4 Soojusvarustus 12](#_Toc168312446)

[6. Keskkonnakaitse abinõud 12](#_Toc168312447)

[7. Kuritegevuse ennetamine 12](#_Toc168312448)

[8. Kitsendused. Servituutide vajadus 13](#_Toc168312449)

[9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks 14](#_Toc168312450)

[10. Planeeringu realiseerimise võimalused 15](#_Toc168312451)

[11. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja 15](#_Toc168312452)

[12. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele 15](#_Toc168312453)

[III Lisad 15](#_Toc168312454)

[IV Joonised 16](#_Toc168312455)

[V Koostöö, kooskõlastused ja arvamused. Kooskõlastuslisad 17](#_Toc168312456)

# I Menetlusdokumendid

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus
2. Lääne-Harju Vallavalitsuse 20.06.2023 korraldus nr 451 detailplaneeringu algatamine

# II Seletuskiri

## 1. Eesmärk

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

* 26 katastriüksuse ümberkruntimine;
* moodustada 25 elamumaa krunti ja 2 transpordimaa krunti;
* moodustatud elamumaa krundile ehitusõiguse määramine elamu ja kahe abihoone ehitamiseks;
* juurdepääsuteede kavandamine planeeritud alale juurdepääsuks
* heakorrastuse, haljastuse, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

## 2. Koostamise alused

### 2.1 Kehtiv üldplaneering

Keila valla üldplaneering on kehtiv aastast 2005. Seoses omavalitsuste haldusreformi läbiviimisega liideti Keila vald ja moodustus Lääne-Harju vald. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane, ala asub väljaspool rohekoridori.

### 2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Lääne-Harju Vallvalitsuse 20.06.2023 korraldusega nr 451 on algatatud Käesalu külas Tammise I detailplaneeringuga moodustatud kruntide ja lähiala Veski tn piirkonna 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

Ala kohta on koostatud detailplaneering, mis on kehtestatud Keila Vallavolikogu 22.05.2004 otsusega nr 163/0504.

### 2.4 Uuringud

Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati oktoobris 2023. aastal. Mõõdistuse koostas Rakendusgeodeesia ja Ehitusgeoloogia Inseneribüroo OÜ, töö nr TT-6639.

### 2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala hoonestamist piiravaks teguriteks on:

* elektri õhuliini 1-20 kV Vääna:KEJ ja elektri õhuliini alla 1 kV kaitsevööndid;
* maaparandussüsteemi TREPPOJA, TTP -505 maa-alast tulenevad kitsendused.

## 3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud katastriüksus paikneb Lääne-Harju vallas Käesalu külas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Aadress** | **Katastritunnus** | **Maakasutuse sihtotstarve** |
| Põhja-Käesalu üldmaa | 29501:003:0007 | transpordimaa 70% tootmismaa 30% |
| Pihelga | 29501:007:0804 | maatulundusmaa 100% |
| Tammise | 29501:007:1000 | maatulundusmaa 100% |
| Kuusiku mets 1 | 29501:007:0767 | maatulundusmaa 100% |
| Kuusiku | 29501:007:1556 | maatulundusmaa 100% |
| Pihelga | 29501:007:0805 | maatulundusmaa 100% |
| Põhja-Käesalu vkt 71 | 29501:003:0280 | elamumaa 100% |
| Põhja-Käesalu vkt 72 | 29501:003:0290 | elamumaa 100% |
| Põhja-Käesalu vkt 67 | 29501:003:0240 | elamumaa 100% |
| Põhja-Käesalu vkt 62 | 29501:003:0190 | elamumaa 100% |
| Põhja-Käesalu vkt 66 | 29501:003:0230 | elamumaa 100% |
| Põhja-Käesalu vkt 65 | 29501:003:0220 | elamumaa 100% |

Alal ei ole muinsuskaitselisi ega looduskaitselisi piiranguid. Ala paikneb tiheasustusalal.

### 3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala paikneb Lääne-Harju vallas Käesalu külas. Planeeritud maa-ala 26 katastriüksust ja lähiala.

aadress katastritunnus maakasutuse sihtotstarve kinnistu suurus, m2

Tuuliku tn 10 29501:007:1452 elamumaa 3054

Tuuliku tn 8 29501:007:1453 elamumaa 3010

Tuuliku tn 6 29501:007:1454 elamumaa 3020

Tuuliku tn 4 29501:007:1455 elamumaa 3331

Tuuliku tn 2 29501:007:1456 elamumaa 3012

Tuuliku tn 1 29501:007:1451 elamumaa 3088

Tuuliku tn 1a 29501:007:1449 elamumaa 2985

Tuuliku tänav 29501:007:1448 transpordimaa 1278

Veski tänav 29501:007:1447 transpordimaa 4905

Veski tn 1 29501:007:1428 elamumaa 3021

Veski tn 2 29501:007:1431 elamumaa 3056

Veski tn 3 29501:007:1429 elamumaa 3013

Veski tn 4 29501:007:1433 elamumaa 3023

Veski tn 5 29501:007:1432 elamumaa 3018

Veski tn 6 29501:007:1434 elamumaa 3007

Veski tn 7 29501:007:1435 elamumaa 3073

Veski tn 8 29501:007:1436 elamumaa 3025

Veski tn 9 29501:007:1437 elamumaa 3125

Veski tn 10 29501:007:1438 elamumaa 3096

Veski tn 11 29501:007:1439 elamumaa 3095

Veski tn 12 29501:007:1443 üldkasutatav maa 7662

Veski tn 12a 29501:007:1441 tootmismaa 400

Veski tn 13 29501:007:1442 elamumaa 3951

Veski tn 14 29501:007:1444 elamumaa 3045

Veski tn 16 29501:007:1445 elamumaa 3037

Veski tn 18 29501:007:1446 elamumaa 3002

Planeeritud ala on eraomandis, piirnev ala Keila metskond 37 kinnistu on riigiomandis (RMK), Kuusiku mets 1 ja Põhja-Käesalu üldmaa kinnistud on eraomandis.

Juurdepääs planeeritud alale on Põhja-Käesalu üldmaa kinnistu kaudu.

Planeeritud ala põhjapoolset osa läbib elektri õhuliin, kinnistutele ei ole võrguühendused välja ehitatud.

## 4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu ala koosneb põhja- ja lõunaosast. Planeeritud ala suurus on 9 ha. Planeeritud ala põhjapoolses osas on moodustatud 7 elamumaa krunti ja üks transpordimaa krunt, alale on juurdepääs olemasolevalt Põhja-Käesalu teelt. Planeeritud ala lõunapoolsel osal on moodustatud 18 elamumaa krunti ja üks transpordi- ja tootmismaa krunt. Lõunapoolse ala juurdepääsuks on kavandatud uue tee rajamine Keila metskond 37 kinnistule. Juurdepääsu teise alternatiivina on võimalik luua ühendus läbi Kuusiku mets 1 kinnistu.

Detailplaneeringus määratakse elamumaa kruntidele ehitusõigus ühe põhihoone ja kuni 2 abihoone ehitamiseks ning transpordimaa krundile pos nr 19 alajaama ja reoveepumpla ehitusõigus.

Elamumaa krundi põhihoone on kavandatud kuni kahekorruselised ja hoone kõrguseks kuni 9 meetrit, abihoone on 1-korruseline, kõrgusega kuni 5 meetrit.

### 4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritud maa-ala hõlmab elamu- transpordi ja üldkasutatava maa maakasutusega 26 katastriüksust ja lähiala kinnistuid Kuusiku mets 1 (29501:007:0767) ning Keila metskond 37 (29501:007:0204).

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

Planeeringus on arvestatud:

* et tuleb tagada piisav vahemaa kavandatud hoonestusala ja naaberhoonete/hoonestusalade vahel, tagada tuleohutuskuja;
* hoonestusalad on piisavalt suured, et ehitusprojektis määrata sobivaim hoonete asukoht ning abihoonete paiknemine krundil;
* hoonestusala on piisavalt suured, et säilitada krundil väärtuslik haljastus ja pinnakate ja kujundada parkmetsa laadne õueala;
* elamumaa krundi täisehituse protsendiks on 15%;
* lubatud on ehitada üks maa-alune korrus;
* transpordimaa krundile (pos nr 19) on määratud ehitusõigus alajaama ja reovee pumpla ehitamiseks.

**Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pos. Nr.** | **krundi suurus (m²)** | **hoonete maapealne/maa-alune ehitisealune pind kuni (m2)** | **hoonete maapealne korruselisus kuni (põhihoone/abihoone)** | **hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)** | **põhihoone kõrgus kuni (m)** | **abihoonete kõrgus kuni (m)** | **hoonete maapealne suletud brutopindade summa kuni (m²)** |
| **1** | 3 001 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **2** | 3 008 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **3** | 3 003 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **4** | 3 013 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **5** | 3 008 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **6** | 3 003 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **7** | 3 076 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **8** | 3 019 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **9** | 3 001 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **10** | 3 000 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **11** | 3 000 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **12** | 3 000 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **13** | 3 002 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **14** | 3 000 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **15** | 3 009 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **16** | 3 000 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **17** | 3 000 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **18** | 3 000 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **19** | 5 415 | 40/-20 | -/1 | -/2 | - | 4 | 40 |
| **20** | 3 012 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **21** | 1 278 | - | - | - | - | - | - |
| **22** | 3 088 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **23** | 3 018 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **24** | 3 021 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **25** | 3 010 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **26** | 3 020 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **27** | 3 331 | 450/-200 | 2/1 | 1/2 | 9 | 5 | 700 |
| **kokku** | **82 336** |  |  |  |  |  |  |

**Arhitektuurinõuded**

Olulisemad arhitektuurinõuded on määratud eesmärgil ehitada piirkonda sobilikud hooned. 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 15-45°.

Põhihoone suurim lubatud kõrgus on kuni 9m, 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 elamumaa kruntidele juurdepääsuks on moodustatud transpordimaa krundid pos nr 19 ja 21. Transpordimaale rajatav juurdepääsutee antakse üle vallavalitusele. Detailplaneeringust huvitatud isik kannab tee rajamise kulud.

Planeeritud alale on tagatud juurdepääs Keila metskond 37 kinnistult ja Põhja-Käesalu teelt. Planeering teeb ettepaneku transpordimaa kruntide omavaheliseks ühendamiseks, milleks taotletakse nõusolekut Kuusiku mets 1 kinnistu omanikult.

Planeeringus moodustatud transpordimaa krundid pos nr 19 ja 21 on juurdepääsuteeks planeeritud elamumaa kruntidele.

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** | **planeeritud parkimiskohti** |
| **1-18** | eramu | 3x18 | 54 |
| **20** | eramu | 3 | 3 |
| **22-27** | eramu | 3x6 | 18 |
|   | **kokku** | **75** | **75** |

Pos nr 21 krundi ühenduse loomine Keila metskond 37 kinnistule rajatava tee osas on tee-ehitamise nõuded projekti koostamiseks esitanud RMK (RMK kiri 06.01.2023 nr 3-1.1/2022/6790).

### 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.

Planeeritud maa-ala on looduslik metsaala. Elamumaa kruntide hoonete ehitamisel on võimalik kujundada metsapargi laadne haljastatud õueala, kus säilivad väärtuslikumad puud ja pinnasekate. Oluline on säilitada koos pinnasekattega ka looduslik taimestik ning vältida liiga suurte niidetavate murualade kujundamist. Istutatavad puu- ja põõsaliigid valida piirkonnale sobivad looduslikud liigid. Puude- ja põõsaste valikult lähtuda piirkonna looduslikest eeldustest ning sobilikest liikidest. Lubatud ei ole elupuuhekkide istutamine krundi piiridele. Kuna tegemist on endise 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.

Välisruumi lahenduse koostamisel konsulteerida või tellida projektlahendus maastikuarhitektilt.

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. Planeeringus ei ole ette nähtud ulatuslike pinnasetööde läbiviimist, drenaaž ja sadeveed suunatakse maapinna kaldega haljasalale ning olemasolevasse kraavi piirnevate alade lõunapiiril ning transpordimaal.

Planeeringu ellu rakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda, sademeveed ei tohi valguda naaberaladele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

## 5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud ala varustamine tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Planeering ei kavanda planeeritud kruntide sideühendust.

Kavandatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustuvad ehitusprojekti koostamisel.

### 5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Tammise I detailplaneeringuala veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemid on planeeritud ühendada valla vee-ettevõtjale AS Lahevesi kuuluva ühisveevarustuse- ja – kanalisatsioonisüsteemiga. Lahendus on koostatud koostöös AS Lahevesi ja Heka Projekt OÜ-ga.

Suurim lubatud vee ja kanalisatsiooni kogus on 7,5 m3/d.

Detailplaneeringus on eristatavad 2 piirkonda: Tuuliku tn ja Veski tn piirkond. Detailplaneeringu Tuuliku tn piirkonda on kavandatud 7 eramut ning Veski tn piirkonda 18 eramut, st kokku 25 eramut.

Lahenduse koostas Heka Projekt OÜ insener Kadi Rajala-Pihl.

### 5.1.1 Veevarustus

Arvutuslik keskmine veevajadus ühele leibkonnale on 0.3 m3/d, maksimaalse tunni veevajaduse arvutamisel on kasutatud standardis nr EVS 921:2022 „Veevarustuse välisvõrk“ toodud tarbimise ebaühtlustegureid.

Arvutuslik olmeveevajadus detailplaneeringu alale on järgmine:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Piirkond** | **Eramuid** | **Keskmine veetarve** | **Maksimaalne veetarve** |
| **(tk)** | **(m3/d)** | **(m3/h)** |
| Tuuliku tn piirkond | 7 | 2.1 | 0.7 |
| Veski tn piirkond | 18 | 5.4 | 1.7 |
| **DP ala kokku** | **25** | **7.5** | **2.4** |

Projektiala veevarustuse liitumiskohad ühisveevarustussüsteemiga on planeeritud:

* Tuuliku tn piirkonna liitumiskohad:
1. Põhja-Käesalu üldmaa kinnistul (29501:003:0007) asuval torustikul (läbimõõduga De110), Põhja-Käesalu vkt 56 ees;
2. Põhja-Käesalu üldmaa kinnistul (29501:003:0007) asuval torustikul (läbimõõduga De110), Põhja-Käesalu vkt 56 ja 64 vahel;
* Veski tn piirkonna liitumiskohad:
1. Kuusiku mets 1 kinnistul (29501:007:0767) asuval torustikul (läbimõõduga De110), Põhja-Käesalu vkt 65 juures;
2. Nõlvaku tee kinnistul (29501:007:1205) asuval torustikul (läbimõõduga De110), Nõlvaku tee 12 juures.

Liitumiskohtade väljavõtetesse (va Tuuliku tn piirkonna liitumiskoht nr VLP-1) paigaldatakse kolm maakraani: olemasolevale torustikule kaks ja sealt vahelt planeeringu liitumistorustikule üks.

Kuusiku mets 1 kinnistule (29501:007:0767), Põhja-Käesalu vkt 65 juurde paigaldatakse AS Lahevesi süsteemiga ühilduv vee monitooringu kaev (VMTK-1).

Projektiala liitumis- ja magistraaltorustik rajatakse De110 läbimõõduga PE plasttorudest.

Iga kinnistu ette, avalikule maale, kaugusele kinnistu piirist kuni 1m, rajatakse kinnistu liitumispunkt, milleks on maakraan (DN25). Maakraanist kinnistu poole rajatakse vähemalt 2m kaevikut, kuhu paigaldatakse 2m veetoru, mille ots tuuakse üles maapinna suunas ja suletakse keeviskorgiga.

Torustikud rajatakse PE plasttorust, mis omavahel ühendatakse muhv- või kontaktkeevistega ja paigaldatakse külmumisohu vältimiseks minimaalse sügavusega 1.70 m toru peale.

Veetorustik markeeritakse asukoha määramiseks min 1.5 mm² ristlõikega isoleeritud vaskkaabliga. Veetoru kohale, 0.4 m kõrgusele, paigaldatakse märkelint.

### 5.1.2 Tuletõrjeveevarustus

Planeeringuala tulekustutusvee vajadus on 10 l/s 3h jooksul. Tuletõrjeveevarustus on kavandatud tagada:

* Tuuliku tn piirkonnas – Põhja-Käesalu üldmaa kinnistul (29501:003:0007), Põhja-Käesalu vkt 56 ja 64 vahel asuvast olemasolevast tuletõrjehüdrandist (hüdrandi nr 3517).
* Veski tn piirkonnas - planeeritavale olmeveetorustikule paigaldatavatest hüdrantidest. Alale on planeeritud 2 hüdranti: Veski tee 13 ja Veski tee 5 katastriüksuste ette.

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 ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

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

Arvutuslik keskmine kanalisatsiooni kogus ühele leibkonnale on 0.3 m3/d, maksimaalse tunni kanalisatsiooni koguse arvutamisel on kasutatud standardis nr EVS 848:2021 „Väliskanalisatsioonivõrk“ toodud tarbimise ebaühtlustegureid.

Arvutuslik kanalisatsiooni kogus detailplaneeringu alale on järgmine:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Piirkond** | **Eramuid** | **Keskmine kanalisatsiooni kogus** | **Maksimaalne kanalisatsiooni kogus** |
| **(tk)** | **(m3/d)** | **(m3/h)** |
| Tuuliku tn piirkond | 7 | 2.1 | 0.7 |
| Veski tn piirkond | 18 | 5.4 | 1.7 |
| **DP ala kokku** | **25** | **7.5** | **2.4** |

Projektiala kanalisatsiooni liitumiskohad ühiskanalisatsioonisüsteemiga on planeeritud:

* Tuuliku tn piirkonna liitumiskoht:
1. Põhja-Käesalu üldmaa kinnistul (29501:003:0007) asuval isevoolsel torustikul (läbimõõduga De160), Põhja-Käesalu vkt 56 ja 64 vahel;
* Veski tn piirkonna liitumiskoht:
1. Kõltsu tee kinnistul (29501:007:1207) asuval survelisel torustikul (läbimõõduga De110), Kõltsu tee 1 ja 2 vahel.

Veski tee piirkonna kanaliseerimiseks rajatakse kanalisatsioonipumpla (KP-1) Veski tn kinnistule (29501:007:1447) Veski tn 1 ja 2 vahele. Pumpla rajatakse läbimõõduga ID1600 korpusesse. Pumplasse paigaldatakse kaks olmereovee sukelpumpa, millest kumbki on võimeline arendama pumpla määratud tootlikkust ja tõstekõrgust. Planeeritavasse pumplasse paigaldatavate pumpade tehnilised näitajad:

**Q= 5 l/s; H= 13 m\***

*\*- täpsustatakse põhi- ja/või tööprojekti käigus.*

Pumpla tuleb ühilduda AS Lahevesi kaughaldussüsteemiga. Survetorustiku ühenduskohta, rajatavale torustikule, paigaldatakse kanalisatsioonile sobiv sulgemise siiber.

Nõlvaku tee 12 piirkonda, survepesuautoga liigipääsetavasse kohta, paigaldatakse kanalisatsiooni survetorustiku läbipesukaev (KLPK-1).

Kõigile planeeringu kinnistutele rajatakse kanalisatsiooniga liitumiseks kinnistu liitumispunktid, mis asuvad kuni 1m kinnistu piirist avalikul maal. Liituminpunktiks on läbimõõduga De200 kanalisatsioonikaev. Kaevust kinnistu suunas paigaldatakse kinnistu kaablikanalisatsioonitoru pikkusega min 2m.

Planeeringuala isevoolse kanalisatsioonitorustik rajatakse muhvidega PVC või PP plastiktorudest rõngasjäikusega vähemalt SN8.

### 5.1.4 Sademeveekanalisatsioon

Suuremas osas säilub planeeringualal või selle vahetus läheduses olev kraavivõrgustik. Planeering näeb ette võimaluse uute kraavide kavandamiseks transpordimaa kruntidele pos nr 19 ja 21, kuhu on võimalik suunata liigveed. Elamumaa kruntide sademevesi suunatakse olemasolevatesse kraavidesse ja/või immutatakse krundisiseselt haljasaladele.

### 5.2 Elektrivarustus

Planeeritud ala varustamine elektrienergiaga nähakse ette vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 457952 (28.08.2023).

Planeeritud on uus komplektalajaam pos nr 21 krundile. Alajaama teenindamiseks on tagatud ööpäevaringne juurdepääs. Alajaama toide on planeeritud Käesalu kooperatiiv:(Tabasalu) alajaamast Kuusiku mets 1 kinnistul.

Uuest alajaamast on ette nähtud kruntide teenindamiseks maakaabelliinid ja liitumiskilbid.

### 5.3 Sideühendus

Planeering ei kavanda planeeritud kruntide sideühendust. Igal krundi omanikult on võimalik sõltumata võrguvaldajast liituda mobiilse internetiühendusega.

### 5.4 Soojusvarustus

Hoonete soojusvarustuse lahendus on lokaalne ning täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lahenduse väljatöötamisel arvestada tänapäevaste innovatiivsete võimaluste ja keskkonnasäästlike lahendustega. Arvestama peab kõrghaljastuse säilitamise tingimuste ja võimalustega. Võimalikud küttelahendused on erinevad soojuspumbad, nt maasoojuspumbad, õhk-vesi soojuspumbad ja kombinatsioonid puuküttega (ahjud, kaminad), elektriküte. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud üksnes hoonete katustele.

Tehnovõrkude lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

## 6. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist, planeeringut koostatakse üldplaneeringu kohase detailplaneeringuna.

## 7. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Hoone paiknemine ja ala 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.

Tulevasel krundiomanikul on võimalik täiendavalt koostöös teenusepakkujaga rakendada turvalisuse tagamiseks mehitamata valvet, samuti paigaldada krundi välisperimeetrile liikumisanduriga valgustid.

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 elamumaa kruntide pos nr 20, 22-27 juurdepääsuks on kavandatud transpordimaa krunt pos nr 21. Krundile pos nr 21 juurdepääs on kavandatud Põhja-Käesalu teelt (29501:003:0007 Põhja-Käesalu üldmaa) ning krundile juurdepääsuks on vajalik kavanda teede ühendus ning kraavi ületamiseks truup 33m2 suurusel alal. Vajalik on seada juurdepääsu servituut Põhja-Käesalu üldmaa kinnistule katastri tunnusega 29501:003:0007. Täpne lahendus esitatakse teeprojekti koostamisel.

Planeeritud elamumaa kruntidele pos nr 1-18 on juurdepääsuks kavandatud transpordimaa pos nr 19. Planeeritud pos nr 19 krundi juurdepääs on ette nähtud lahendada uue tee rajamisel Keila metskond 37 kinnistule (29501:007:0204). Lahenduse on RMK heaks kiitnud ja esitanud omapoolsed tingimused tee projekteerimiseks, vt. pt 9 Nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja kiri 06.01.2023 nr 3-1.1/2022/6790 „Käesalu küla Tammise I detailplaneeringu kruntidele juurdepääsutee rajamiseks kinnistule Keila metskond 37“. Juurdepääsutee servituutala suurus on ca 2324 m2. Täpne lahendus esitatakse teeprojekti koostamisel.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette võimaluse Põhja-Käesalu tee ühendamiseks pos nr 19 kavandatud teega. Teede ühendamiseks on vajalik seada juurdepääsu servituut Kuusiku mets 1 kinnistule (29501:007:0767) tee projekteerimiseks ja väljaehitamiseks – ala suurus ca 436 m2. Täpne lahendus esitatakse teeprojekti koostamisel.

Reoveepumpla on planeeritud pos nr 19 krundile, kaitsevööndi raadius on 20m ja kaitsevööndi suurus ca 1257 m2, kitsendus on seatud pos nr 8 ja 18 krundile.

Planeeritud kruntide piirile on planeeritud elektri liitumiskilbid. Igale liitumiskilbile on ette nähtud kitsendus suurusega ca 4 m2.

Ümberpööramiseplatsi kavandamiseks on planeeritud servituutala kavandatud pos nr 24 krundile. Ümberpööramiseplatsi servituutala on ca 273 m2.

Olemasolev elektriõhuliin 1-20 kV (keskpingeliin), mis läbib krunte pos nr 25, 26, 27 ja 20, kitsendab elektriõhuliini keskteljest 10m mõlemale poole.

Tuuliku tänava kruntide elektri ja tänavavalgustusega varustamiseks on planeeritud servituutala, mis läbib Kuusiku mets 1 (29501:007:0767) kinnistut ja pos nr 20 krunti, ala suurus ca 390m2, millest ca 50m2 kitsendab Kuusiku mets 1 kinnistut, kitsendus on määratud 1m kaabli keskteljest mõlemale poole.

Pos nr 27 krunti kitsendus on määratud 1m kaablite keskteljest mõlemale poole. Kitsenduse suurus on ca 195 m2.

Tuuliku tänava kruntide vee- ja kanalisatsioonitrassidega varustamiseks on kitsendus määratud kogu plan. pos nr 21 ala pikkuses 1-2 m (sõltuvalt torustiku siseläbimõõdust ja paigaldussügavusest) torustiku keskteljest mõlemale poole. Kitsenduse suurus on ca 345 m2.

Seatud on kitsendus planeeritud pos nr 22 krundile pos nr 23 kasuks. Kitsendus on seatud kanalivarustuse tagamiseks. Kitsendus on 1-2 m (sõltuvalt torustiku siseläbimõõdust ja paigaldussügavusest) torustiku keskteljest mõlemale poole. Kitsenduse suurus on ca 169 m2.

Pos nr 23 krundi varustamiseks veega on seatud servituudivajadus 29501:003:0007 Põhja-Käesalu üldmaa kinnistule, ala suurus 16m2. Tuuliku tänava moodustatud kruntide veevarustuse- ja kanalisatsioonivarustuse tagamiseks on seatud servituudivajadus 29501:003:0007 Põhja-Käesalu üldmaa kinnistule, ala suurus 40m2.

Veski tänava kruntide vee- ja kanalisatsioonitrassidega varustamiseks on kitsendus määratud kogu plan pos nr 19 ala pikkuses 1-2 m (sõltuvalt torustiku siseläbimõõdust ja paigaldussügavusest) torustiku keskteljest mõlemale poole. Kitsenduse suurus on ca 1840 m2, millest 283 m2 kitsendab Kuusiku mets 1 (29501:007:0767) kinnistut.

Vee ringistuse ja survekanalisatsiooni liitumiseks on ette nähtud kitsendus, mis läbib Keila metskond 37 (43101:001:2222), Nõlvaku tee (29501:007:1205) ja Kõltsu tee (29501:007:1207) kinnistuid. Kitsendus on planeeritud 2m torustike keskteljest mõlemale poole. Kitsenduse suurus kokku on ca 4681 m2 (sh Keila metskond 37 kinnistul ca 2380m2).

## 9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

* Enne hoonete ehituslubade ja ehitisteatiste esitamist on vajalik valmis ehitada juurdepääsuteed;
* 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“;
* Hoonete projekteerimisel lähtuda energiatõhususe nõuetest;
* Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 812-1:2017 Ehitise tuleohutus;
* Eesti Standard EVS 809- 1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
* Hoonete projekteerimisel võtta aluseks Ehitusseadustik;
* Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti Standard EVS 932-2017 „Hoone ehitusprojekt“;
* Hoonete projekteerimisel lähtuda Majandus- ja taristuminister 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“;
* Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
* jt. asjakohased seadused, määrused ning standardid;
* Keila metskond 37 maaüksusele projekteeritav tee ja Lõuna-Käesalu tee ristmik peab olema projekteeritud pöörderaadiusega, mis võimaldavad täishaagisega veoauto manööverdamist;

Kui projekteeritavale teele planeeritakse must- või asfaltkate, peab tee olema projekteeritud kandevõimega, mis tagab piirkonda (sh detailplaneeringuala) teenindavate veoautode täismassiga piiranguteta liikumise;

Veski tänava ja uue tänava ristmiku juures kraavile projekteeritav truup peab olema projekteeritud läbilaskevõimega, mis tagab takistusteta vee liikumise kõrgvee ajal;

Koostatud uue juurdepääsutee projekt tuleb kooskõlastada Põllumajandus- ja Toiduametiga ning RMK-ga.

kinnisel meetodil rajatav maa-alune ühisvee- ja kanalisatsiooni torustik ei sea mingeid edaspidiseid piiranguid metsade majandamisel kinnistul Keila metskond 37 (43101:001:2222), sealhulgas täiskoormusel metsatehnikaga liiklemisel maastikul ja metsasihtidel;

ÜVK torude trassivalikul esitada eelnevalt eskiislahendus RMK-le ülevaatamiseks ning kooskõlastamiseks;

edasisel projekteerimisel teha täiendavalt koostööd Keila metskond 37 kinnistu haldajaga, tee projekteerimisel võtta aluseks RMK kiir 06.01.2023 nr 3-1.1/2022/6790;

tehnorajatiste omanik on kohustatud taotlema rajatiste alusele maale isikliku kasutusõiguse maaomanikult.

## 10. Planeeringu realiseerimise võimalused

Teed ja 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. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringus kavandatud tegevuste realiseerimise ei ole lubatud põhjustada kahjusid kolmandatele isikutele. Juhul kui planeeringu realiseerumisel siiski on kahju tekitatud kohustub kinnisasja igakordne omanik tekitatud kahju koheselt hüvitama. Lääne-Harju Vallavalitsus ei võta endale mingeid kohustusi detailplaneeringu realiseerimisega.

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

**Keila valla üldplaneering**

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

Detailplaneering on üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Detailplaneeringu lahendus vastab koostamisel oleva Lääne-Harju valla üldplaneeringu põhimõtetele.

**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

* Elektrilevi tehnilised tingimused nr 457952
* RMK 06.01.2023 nr 3-1.1/2022/6790

# IV Joonised

Joonis nr 1 Asukohaskeem

Joonis nr 2 Kontaktvöönd

Joonis nr 3 Tugiplaan

Joonis nr 4 Põhijoonis

Joonis nr 5 Tehnovõrkude koondplaan

# V Koostöö, kooskõlastused ja arvamused. Kooskõlastuslisad

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Jrknr | Koostööd teinud organisatsioon | Nr ja kuupäev | Koostöö arvamus | Koostöö nr | Planeerija märkused |
| 1. | Elektrilevi OÜMarge Kasenurm | 21.02.2024Nr. 3273084858 | Kooskõlastatud tingimusel:Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt | Lisa 5.1 | Nõue lisatud seletuskirja p.9 |
| 2. | AS LahevesiMeelis Bauman  | 04.03.2024 | Kooskõlastame planeeringu järgnevalt:1.vee ja kanalisatsiooni kogus: 7,5m3/d2.Lahendus on koostatud Heka Projekt OÜ-ga kes on ühtlasi ka AS Lahevesi konsultant VK küsimustes. AS-le Lahevesi sobib väljapakutud kanalisatsioonilahendus mööda Kõltsu teed3.enne projekteerimist võtta täiendavad tehnilised tingimused. AS Lahevesi ei välista täiendavate tingimuste esitamisega projekteerimise ja selle kooskõlastamise käigus (ühendused vee ja kanalisatsiooni torustikega, torustike koridorid jne)4.Tuuliku tn 1a kinnistu liitumispunkt kanalisatsiooniga jääb Tuuliku tänavale (Tuuliku tn 1a teenindavale kanalisatsioonitorule Tuuliku tn 1 kinnistul määrata vastav servituut Tuuliku tn 1a kasuks)Detailplaneeringu kooskõlastus kehtib kaks aastat (kuni märts 2026). kui nimetatud aja jooksul ei ole alustatud projekteerimise ja ehitustegevusega võtab AS Lahevesi oma kooskõlastuse tagasi, et mitte kinni hoida oma vee ja kanalisatsiooni ressurssi. | Lisa 5.2 | Nõuded lisatud seletuskirja p.8 ja 9 |
| 3. | Riigimetsa Majandamise KeskusmetsaosakondJaan Schultsmetsaülem | 19.03.2024Nr 3-1.1/2022/6790 | Terviktekst, vt Lisa 5.3Käesolevaga kooskõlastame esitatud Käesalu küla Veski tänava detailplaneeringu alljärgnevatel tingimustel:-kinnisel meetodil rajatav maa-alune ühisvee- ja kanalisatsiooni torustik ei sea mingeid edaspidiseid piiranguid metsade majandamisel kinnistul Keila metskond 37 (43101:001:2222), sealhulgas täiskoormusel metsatehnikaga liiklemisel maastikul ja metsasihtidel;-ÜVK torude trassivalikul esitada eelnevalt eskiislahendus ülevaatamiseks ning kooskõlastamiseks;-edasisel projekteerimisel teha täiendavalt koostööd Keila metskond 37 kinnistu haldajaga, tee projekteerimisel võtta aluseks RMK kiir 06.01.2023 nr 3-1.1/2022/6790;-tehnorajatiste omanik on kohustatud taotlema rajatiste alusele maale isikliku kasutusõiguse maaomanikult | Lisa 5.3 | TingimusedSeatud nõuetena ehitusprojekti koostamiseksSeletuskiri p.9 |
| 4. | Põhja – Käesalu |  | Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on naaberala esindajaga tehtud koostööd ning planeeringu lahendus on viidud nende ettepanekutega vastavusse |  |  |
| 5. | Kuusiku mets 1 |  | Kinnistuomanikega on planeeringu lahenduse koostamisel tehtud koostööd ning planeeringu lahendus on viidud nende ettepanekutega vastavusse |  |  |