

Valkse külas Raudsepa katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Planeerija/Projektijuht

Liina Ollema
liina@plannum.ee

Koordinaator

Jaanus Aavik
jaanus@plannum.ee

Planeeringu koostamise korraldaja

Lääne-Harju Vallavalitsus
Rae 38, 76806, Paldiski linn, Harju maakond

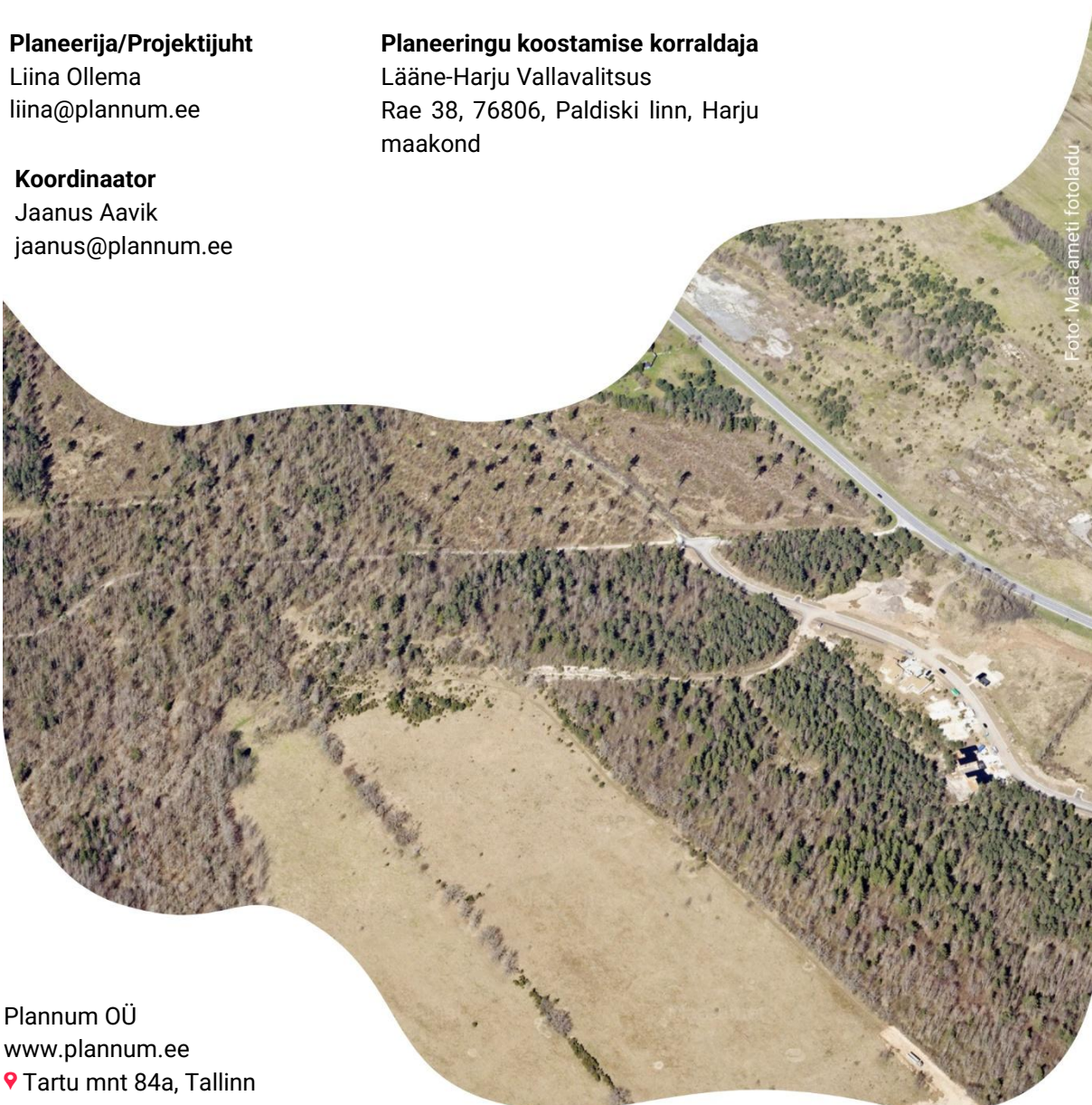


Foto: Maa-ameti fotoladu

SISUKORD

A – MENETLUSDOKUMENDID	5
B – SELETUSKIRI	7
1. SISSEJUHATUS	7
2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD	7
2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud	7
2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs	8
2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	9
2.3.1. Kehtiv Keila valla üldplaneering	9
2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid	9
2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele	9
3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK	10
3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus.....	10
3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele.....	13
3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad.....	13
3.3.1. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	13
3.3.2. Veevarustus ja kanalisatsioon	14
3.3.3. Sidevarustus.....	15
3.3.4. Küte.....	15
3.3.5. Nõded tehnovõrgu ehitusprojektiks.....	15
3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	15
3.5. Haljastus ja heakord	16
3.5.1. Haljastus.....	16
3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord	16
3.5.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused	17
3.5.4. Servituudi seadmise vajadus	17
3.6. Planeeringu elluviimine.....	20
3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine.....	20
3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped ja elluviimise kava	21
C – LISAD	23
D – JOONISED	25
E – KOOSKÖLASTUSED	27

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus 30.12.2024 nr 787 „Detailplaneeringu algatamine“.
2. Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus 16.09.2025 nr 490 „Detailplaneeringu vastuvõtmine ja avaliku väljapaneku korraldamine“

B – SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Planeeritav ala paikneb Valkse külas Raudsepa katastriüksusel. Tegemist on eraomandis oleva katastriüksusega, mille pindala on 16,2 ha.

Detailplaneeringu algatamise eesmärk on uute elamukruntide moodustamine.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule asub planeeringuala tiheasustusosal, mis on detailplaneeringu koostamise kohustusega ala. Üldplaneeringu joonise 1A kohaselt asub planeeringuala läänepoolne osa rohevõrgustiku alal. Üldplaneeringu joonise 2A kohaselt on planeeringuala juhtfunktsiooniks määratud väikeelamumaa, planeeringuala läänepoolses osas asub säilitatava kõrghaljastusega (osatahtsus > 75%) ala. Detailplaneeringu lahenduses järgitakse kehtiva üldplaneeringu põhimõtteid. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

2. PLANEERINGU LÄHTEDEOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Lähtedokumendid ja kehtivad planeeringud

- Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega 13.10.2005 nr 259/1005);
- Lääne-Harju valla üldplaneering (algatatud Lääne-Harju Vallavolikogu otsusega 25.09.2018 nr 117);
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 29.05.2018 nr 11)
- Planeeringu algatamise taotlus (registreeritud 27.09.2024 nr 6-2/2133);
- 30.12.2024 Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus nr 787 „Detailplaneeringu algatamine“;

Eesti standardid:

- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 812-2:2005+A1:2013 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;

Tehnilised tingimused:

- Keila Vesi AS, väljastatud 04.03.2025 nr 130225-1
- Telia Eesti AS, väljastatud 28.02.2025 nr 39491286.
- Elektrilevi OÜ, väljastatud 16.02.2025 nr489687.

Alusplaan

- Geodeetiline mõõdistus „Raudsepa topo-geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega“ koostaja on Geoalus OÜ (16552517), töö nr 25-G024, mõõdistuse aeg 30.01.2025, lumikatte sügavus 15 cm, koordinaatide süsteem L-Est97, kõrgused: EH2000.

Teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

2.2. Olemasoleva olukorra ja planeeringuala lähipiirkonna kirjelduse analüüs

Planeeringuala asub Valkse külas ning hõlmab Raudsepa (katastritunnus 29501:007:0540) katastriüksust ning lähiala. Ala paiknemine on nähtav jooniselt "Situatsiooniskeem".

Tabel 1. Planeeringuala piirneb järgmiste katastriüksustega

Nimetus	Katastriüksuse number	Pindala (m ²)	Sihtotstarve
Arno	29501:007:1608	89201	Maatulundusmaa
Valkse-Arnoldi	29501:007:0094	100090	Maatulundusmaa
Loigu	29501:007:0686	30037	Maatulundusmaa
Raudsepa	29601:001:0020	57079	Elamumaa
Niidu	43101:001:0173	21934	Maatulundusmaa
Niiduvälja	43101:001:2347	84382	Maatulundusmaa
Pähkli tee 10	43101:001:2263	3022	Elamumaa
Kanarbiku põik 6	29501:007:1414	2993	Elamumaa
Kanarbiku põik 4	29501:007:1413	3177	Elamumaa
Kanarbiku tee 9	29501:007:1412	3010	Elamumaa
Kanarbiku tee	29501:007:1411	3329	Transpordimaa
Kanarbiku tee 10	29501:007:1403	3004	Elamumaa
Metsaaluse tee 11	29501:007:1421	3001	Elamumaa
Metsaaluse tee	29501:007:1419	2303	Transpordimaa

Ehitisregistri andmetel on planeeritav ala hoonestamata. Ala on osaliselt kaetud kõrghaljastusega (metsamaa ~9,4 ha) ja osaliselt on tegemist loodusliku rohumaaga (~1,0 ha), haritavat maad on ~5 ha. Lisaks on alal mitmeid teeradasid (osad neist ka autoga läbitavad) ja kiviaedasad. Tehnovõrkudega ühendus puudub.

Juurdepääs planeeritavale alale on Metsaaluse teelt ja Kanarbiku teelt.

Kehtivad piirangud

Raudsepa katastriüksusel (29501:007:0540) puuduvad kitsendused ja mõjualad, aga looduskaitse seisukohast ulatub alale osaliselt poollooduslik kooslus puiskarjamaa, mis on ühtlasi Natura 2000 elupaik.

Planeeritav ala paikneb Valkse külas, mis paikneb vahetult Keila linna kõrval. Peamised olulised tõmbepunktid asuvad seega Keila linnas. Keila linna keskus on alast ~4 km kaugusel. Keila linnas on kolm lasteaeda, Keila Kool, Waldorf kool Läte, Keila Muusikakool, erinevad kauplused, apteegid, iluteenuste pakkujad, lauluväljak jne.

Ala lähim ühistranspordi peatus paikneb Paldiski maanteel: „Mudaaugu“ (~1 km kaugusel).

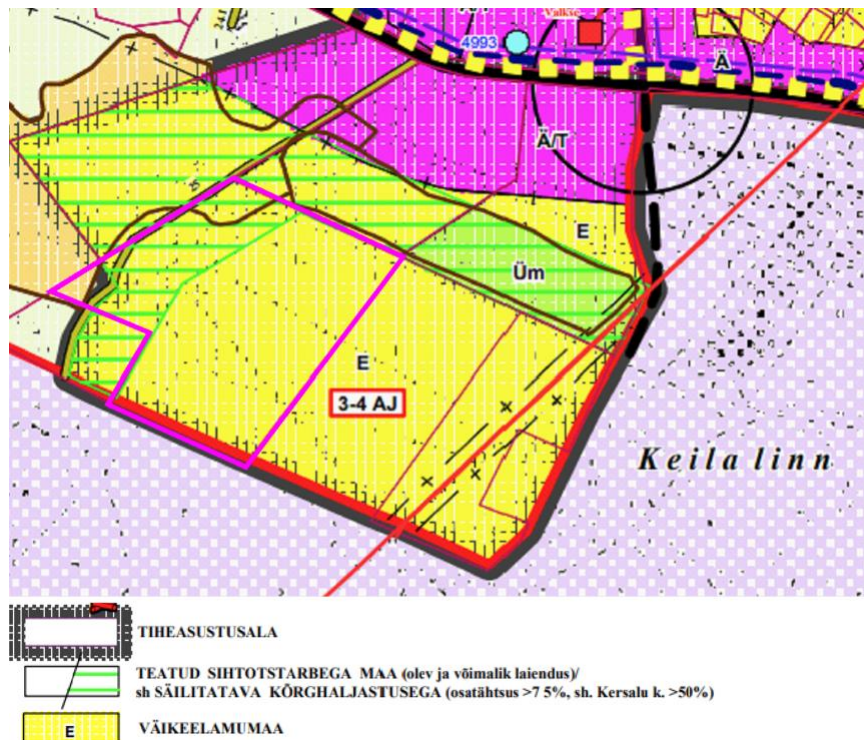
Eelnevast võib järeldada, et ala paikneb logistiliselt elamualaks sobivas asukohas jäädes Keila linna lähipiirkonda ja võimaldades mugavat ligipääsu erinevatele teenustele.

Põhjavesi on kaitsmata ja reostuse ohtlikkuse tase on väga kõrge. Pinnakate on õhuke (paksus alla 1m ehk alvar).

2.3. Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele

2.3.1. Kehtiv Keila valla üldplaneering

Keila valla üldplaneeringu (kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega 13.10.2005 nr 259/1005) kohaselt on tegemist tiheasustusalaga, kus osaliselt tuleb säilitada kõrghaljastus. Vastavalt üldplaneeringule peab uute ehitusõigusega kruntide minimaalseks suuruseks olema 3000 m² (alus: valla ehitusmäärus). Valkse küla tiheasustusalala hoonestamist mõjutab maa-alale ulatuv rohevõrgustik ja vääriselupaik.



Skeem 1. Väljavõtte koostamisel olevast üldplaneeringust. Planeeritav ala on ümbritsetud roosa joonega.

Planeeringu lahendus on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

2.4. Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

- Luua võimalus rajada kaasaegseid väike- ja kaksikelamuid looduskaunisse piirkonda tiheasustuse põhimõtetele, seejuures tagades roheline võrgustiku ja kõrghaljastuse maksimaalne säilimine.
- Tagada juurdepääs Tammiku tee 19 ja Tammiku tee 21 katastriüksusele.
- Tagada planeeritaval alal kergliiklejate läbipääsud.
- Säilitada maksimaalselt olemasolevad kiviaiad.

2.5. Vastavus planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkidele

- Elamumaa krundid on minimaalselt 3000 m² suurused. Elamumaa krundid, mis jäävad rohelisse võrgustikku ja kõrghaljastuse säilitamise alale on kavandatud suuremad (4087 m² - 19 915 m²). Hoonestusalade paigutamisel on arvestatud, et roheline võrgustiku alale ehitatavate elamute väikseimaks vahekauguseks teisest elamust on 150 m.
- Juurdepääsu säilimiseks mööda olemasolevat teekoridori on kavandatud transpordimaa krunt pos 33, mis moodustatakse Arno katastriüksusest ja Raudsepa katastriüksusest moodustatavad krundid pos 30 ja 31, mis on jätkuks Kanarbiku teele.
- Krundile pos 29 ja pos 30 säilib olemasolev tee, mis võimaldab kergliiklejatel turvaliselt alal liigelda ja loob perspektiivse võimaluse ühendada kergliiklusteed ka ümbritseva alaga. Krundile pos 30 on

planeeritud kergliiklustee Niiduvälja katastriüksuseni, et kergliiklejatel oleks võimalik mugavalt Keila terviseradadele liikuda.

- Kruntide planeerimisel on arvestatud olemasolevate kiviaedade paiknemisega.

3. DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

3.1. Planeeringuala kruntideks jagamine ja kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringu lahenduse koostamise aluseks on kehtiv üldplaneering. Planeeritakse 28 elamumaa krunti, 4 transpordimaa ja 1 üldmaa krunt. Elamumaa kruntidele antakse ehitusõigus kuni 12 kaksikelamu ja 16-18 üksikelamu ehituseks. Planeeritava ala läänepoolne osa on roheline võrgustiku alal ja säilitatava kõrghaljastusega alal, seega on kruntide hoonestusalad määratud põhimõttega, et elamute vahekaugus jääks rohelises võrgustikus 150 m (nõue tuleneb kehtivast üldplaneeringust). Planeeritavate elamumaa kruntide hooviala suurus rohevõrgustiku alal on kuni 3000 m² ja sellest suurema ala piiramine piirdega on keelatud. Planeeringu lahendust on varasemaga võrreldes muudetud ja viidud kooskõlla kehtiva üldplaneeringuga, sest planeeringualal esineb kaitsmata põhjavesi, mis on eriti tundlik võimaliku reostuse suhtes. Seetõttu on oluline minimeerida reostuse tekke riski, mis kaasneks individuaalsete veevarustuse ja reoveekäitluse lahenduste kasutamisega. Tihedam hoonestus võimaldab rajada ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni süsteemi, mis tagab keskkonnanõuetele vastava, kontrollitava ja ohutu vee- ning reoveekäitluse. Ühisaristu rajamine on majanduslikult ja tehniliselt põhjendatud eelkõige tiheasustusaladel, kus kasutajate piisav arv tagab süsteemi kuluefektiivsuse. Seega on tiheasustusala põhjendatud ka põhjavee kaitse seisukohast, kuna see võimaldab rakendada keskkonnahoidlikumaid ja jätkusuutlikumaid lahendusi võrreldes hajusa hoonestusega.

Planeeringu alasse tuleb osaliselt kaasata ka Arno katastriüksus, et lahendada juurdepääs nii planeeritavale alale kui ka alast edelasse jäävatele katastriüksustele. Arno katastriüksusest moodustatav transpordimaa krunt on jätkuks olemasolevale Metsaaluse teele ja võimaldab perspektiivselt ühendada tee Tammiku teega.

Tabel 1. Kruntide moodustamise tabel

Planeeritud krundi number	Planeeritud krundi suurus m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Moodustatakse kinnistust	Olemasoleva kinnistu suurus enne jagamist
1	16160	EP 100	E 100	Raudsepa (29501:007:0540)	162936
2	19915	EP 100	E 100		
3	5241	EP 100	E 100		
4	5656	EP 100	E 100		
5	4077	EP 100	E 100		
6	7011	EP 100	E 100		
7	5433	EP 100	E 100		
8	5502	EP 100	E 100		
9	5386	EP 100	E 100		
10	6188	EP 100	E 100		
11	8103	EP 100	E 100		
12	3607	EP 100	E 100		
13	3000	EP 100	E 100		
14	3000	EP 100	E 100		

Planeeritud krundi number	Planeeritud krundi suurus m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	Moodustatakse kinnistust	Olemasoleva kinnistu suurus enne jagamist
15	3059	EP 100	E 100		
16	3070	EP 100	E 100		
17	3027	EPk 100	E 100		
18	3024	EPk 100	E 100		
19	3000	EPk 100	E 100		
20	3000	EPk 100/EP 100	E 100		
21	3000	EPk 100	E 100		
22	3182	EPk 100	E 100		
23	3005	EPk 100	E 100		
24	3000	EPk 100	E 100		
25	3314	EPk 100/EP 100	E 100		
26	3000	EPk 100	E 100		
27	3000	EPk 100	E 100		
28	3000	EPk 100	E 100		
29	7695	HM 100	Üm 100		
30	3328	LT 100	L 100		
31	5090	LT 100	L 100		
32	5836	LT 100	L 100		
33	2390	LT 100	L 100	Arno (29501:007:1608)	89201

EP - üksikelamu maa, EPk – kaksikelamu maa, HM - parkmetsa maa, LT - tee ja tänava maa,

E - elamumaa, Üm – üldkasutatav maa, L – transpordimaa.

Detailplaneeringuga antakse planeeritavatele kruntidele järgmine ehitusõigus:

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krundi pos number	Krundi kasutamise sihtotstarve DP liikide alusel	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)*	Suurim lubatud planeeritud hoonete arv krundil (elamu/abihoone)**	Suurim lubatud korruselisus (elamu/abihoone)
1	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+katusekorrus (kk)
2	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
3	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
4	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
5	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk

Krundi pos number	Krundi kasutamise sihtotstarve DP liikide alusel	Krundi kasutamise sihtotstarve katastriüksuse liikide alusel	Planeeritud hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m ²)*	Suurim lubatud planeeritud hoonete arv krundil (elamu/ abihoone)**	Suurim lubatud korruselisus (elamu/ abihoone)
6	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
7	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
8	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
9	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
10	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
11	EP 100	E 100	500	1/3	2/1+kk
12	EP 100	E 100	500	1/2	2/1
13	EP 100	E 100	450	1/2	2/1
14	EP 100	E 100	450	1/2	2/1
15	EP 100	E 100	450	1/2	2/1
16	EP 100	E 100	450	1/2	2/1
17	EPk 100	E 100	450	1/2	2/1
18	EPk 100	E 100	450	1/2	2/1
19	EPk 100	E 100	450	1/2	2/1
20	EPk 100/EP 100	E 100	450	1/2	2/1
21	EPk 100	E 100	450	1/2	2/1
22	EPk 100	E 100	450	1/2	2/1
23	EPk 100	E 100	450	1/2	2/1
24	EPk 100	E 100	450	1/2	2/1
25	EPk 100/EP 100	E 100	450	1/2	2/1
26	EPk 100	E 100	450	1/2	2/1
27	EPk 100	E 100	450	1/2	2/1
28	EPk 100	E 100	450	1/2	2/1
29	HM 100	Üm 100	-	-	-
30	LT 100	L 100	-	-	-
31	LT 100	L 100	-	-	-
32	LT 100	L 100	-	-	-
33	LT 100	L 100	-	-	-

*Ehitisealuse pinna sisse arvestatakse ehitusloakohustuslikud hooned.

3.2. Olulisemad arhitektuurinõuded planeeritavatele hoonetele

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv ja kaasaegne.

- Maksimaalne eluhoone kõrgus on kuni 11 meetrit pos 1-11, 10 m pos 12-28, katusekalle 0-45 kraadi.
- Maksimaalne lubatud abihoone kõrgus on 6 meetrit pos 1-11 ja 5 meetrit pos 12-28.
- Välisseinad: puit, kivi, krohv.
- Piirdeaiaid on lubatud kuni kõrgusega 1,5 meetrit. Krundi pos 29 ei ole lubatud piirata. Krundidel pos 1 kuni 5 on piirdeaia jaoks lubatud ümbritseva õueala (kuni 3000 m²). Rohevõrgustiku alale jääva krundi pos 1 - pos 5 osas on piiretele täiendavad tingimused:
 - ◆ Valida piirdeaia võrgu silm võimalikult suur, et vähendada väikeulukite jaoks piiramise ebasoodsat mõju.
 - ◆ Piirdeaia rajamisel võiks kavandada aed maapinnast 10-20 cm kõrgemale tõstetuna, nii et väiksemad ja keskmise suurusega loomad sealt läbi pääsevad. Seejuures on vaja tagada, et tarade all ja üleval servas ei oleks teravaid orasid, mille vastu loomad end vigastada võivad.
 - ◆ Võimalusel vältida piirdeaedade rajamist ja rajada piirdeaedu osaliselt – kui võimalik siis rajada piirdeaedu ainult suundadesse kus see on teiste inimeste juurdepääsu takistamiseks vajalik ning jätta aiad rajamata külgedesse, kust ligipääs on juba takistatud nt olemasoleva taimestiku tõttu.

3.3. Tehnovõrkude ja rajatiste asukohad

Planeeritud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline, lahendus antakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele. Täpsed trasside asukohad ja lahendus antakse ehitusprojektiga.

3.3.1. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (nr 509380, kehtib kuni: 14.01.2028). Lahenduse on koostanud ProSystem OÜ (reg nr 10859120).

Objektide 0,4kV elektrivarustus on ette nähtud ühe planeeritava komplektalajaama 10/0.4kV (trafod kuni 2x630kVA) baasil. Alajaama asukoht on ette nähtud võimalikult koormuskeskme lähedusse, planeeritava tee äärde, selle teenindamiseks peab jääma ööpäevaringne vaba juurdepääs. Alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada. Planeeritava alajaama toide on ette nähtud 10 kV kaabelliiniga alates olemasolevast alajaamast EVALDI:(Saue) AJ, mis asub Sinilille tee 17a kinnistul. Uuest planeeritud alajaamast on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidrite 0,4 kV maakaabelliinid. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistute piiridele 0,4 kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teealasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on tagatud servituudialana. Planeeritud ja olemasolevate kaablite kaitsevöönd on 1m kaabli teljest. Planeeringulahenduses on näidatud kaablite koridori laiused, kuid täpne kaablite arv määratakse konkreetsemalt edasise projekteerimise käigus.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga on määratud ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

Tänavalõikude valgustuseks on ette nähtud LED välisvalgustid. Valgustid paigaldatakse koonilistele metallmastidele. Tänavavalgustuse toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena. Igast mastist on ette nähtud kuni kolm hargnemist.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete sisestus- liitumiskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus (arvestades objektide arhitektuuriga). Konkreetsete objektide elektrivarustuse tööprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaamade projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Alajaama tööprojekti koostamisel tuleb lähtuda Elektrilevi OÜ -i ettevõttestandardist ja kehtivatest normatiivdokumentidest.

3.3.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus

Töö teostamisel on aluseks võetud AS Keila Vesi tehnilised tingimused nr. 080126-1(27.01.2026). Lahenduse on koostanud Merindorf OÜ (reg nr 11057500), vastutav spetsialist Raido Mugamäe (Kutsekvalifikatsioon: diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7).

Planeeritav veehulk planeeringualale on 12 m³/ööp.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada veevarustuse maksimaalne vooluhulk (l/s) ja sisemise tulekustutusvee vajadus (l/s).

Planeeringuala veega varustamiseks tuleb rajada ühisveetorustik alates Kanarbiku teel paiknevast ühisveevärgi torust Ø110 mm. Tulekustutusvee tagamiseks tuleb planeeringuala veetorustik ringistada Metsaaluse teel paikneva veetorustikuga Ø110 mm ning Arutammiku teel paikneva veetorustikuga Ø110 mm (täpne lahendus järgmises projekteerimistöös staadiumis).

Planeeritud ühisveetorustik on Ø110 mm.

Ringistatud veetorult on ette nähtud moodustatavatele kinnistutele veeühendused koos sulgarmatuuridega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Kinnistute liitumispunktid on planeeritu avalikult kasutatavale maale (0,5-1m kinnistu piirist väljapoole)

Planeeritud veetorustik on ette nähtud rajada PE PN10 plasttorudest ning paigaldada min. 1,8 m sügavusele maapinnast. Põhiline ehitustööde maht veetorustikul 2160 m.

Tuletõrjevvevarustus

Tuletõrje veevarustuse ja tuleohutuse tagamisel tuleb lähtuda siseministri 30.03.2017 a määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.02.2021 määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja Eesti Standarditest EVS 812-7 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“.

Alale planeeritud tegevus liigitub I (eluhooned) kasutusviisi alla. Planeeritud hoonete tulepüsivusklass on TP3. Vastavalt Siseministri määrusele nr 10, redaktsiooni jõustumise kuupäev 01.01.2023, „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ on hoone kustutamiseks vajalik veevooluhulk veevõtukohas 10 l/s 3 tunni jooksul.

Planeeringuala välistulekustutusvesi on ette nähtud lahendada planeeritud tuletõrjehüdrantide baasil. Hüdrandid on plaanitud rajada kaevudesse. Vastavalt Keila Vesi AS tehnilistele tingimustele on võimalik tagada ühisveevõrgust tulekustutusvett 10 l/s 3 tunni jooksul.

Hoonete projekteerimisel peab arvestada, et päästetehnikaga peab saama sõita hoone peasissekäiguni. Üksikelanute puhul on lubatud kaugus kuni 50 m. Kustutustööde ja päästetööde tegemiseks peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5 m laiune sõidutee, mis on soovitatav rajada ringsõiduna. Kui juurdepääsutee viib siseõue läbi värava, kangialuse vms, peab päästesõidukite sissesõiduks olema tagatud vähemalt 4 m lai ja 4 m kõrge puhas ala, kus ei ole takistusi sõidukiga sisenemiseks.

Reoveekanaliseerimine

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Kanaliseerida on lubatud ainult olmereovett.

Planeeritav reoveekanaliseerimise arvutuslik vooluhulk on 12 m³/ööp.

Järgmistes projekteerimisstaadiumites täpsustada reoveekanaliseerimise maksimaalne vooluhulk (l/s).

Planeeringuala reovee kanaliseerimiseks on ette nähtud rajada uus reoveepumpla KPJ-1.

Moodustatavate kinnistute kanalisatsioonühendused on varustatud kontrollkaevudega, mis jäävad kinnistute liitumispunktideks.

Kinnistute liitumispunktid on planeeritu avalikult kasutatavale maale (0,5-1m kinnistu piirist väljapoole).

Põhiline ehitustööde maht reoveekanaliseerimistorustikul: isevoosel 1220 m, survetorustikul 255 m.

3.3.3. Sidevarustus

Sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud tehnilistele tingimustele (NR 40107476, kehtivad kuni 05.02.2027). Lahenduse on koostanud ProSystem OÜ (reg nr 10859120). Sidekanalisatsiooni sisend on planeeritud läbi kolmanda isiku sideehitiste sidekaevust KJK-22. Detailplaneeringuga on igale krundile ette nähtud 100mm individuaalne sidekanalisatsioonisisestus planeeritavast põhitrassist. Sidekanalisatsiooni hargnemised põhitrassist teostatakse sidekaevudega (KKS tüüpi) või sadulharudega. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõidutee all on min.1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m. Planeeritavad sidekaevud ei tohi jääda planeeritava sõidutee alale. Näha ette kõik meetmed ja tööd olemasolevate Telia Eesti sideehitiste kaitseks, tagamaks nende säilivus ehitustööde käigus. Objekti tööprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Telia Eesti AS poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

3.3.4. Küte

Küte lahendatakse lokaalselt, kasutades selleks tehnoloogiliselt sobivaid lahendusi. Küttelahendus antakse projekteerimisel.

3.3.5. Nõded tehnovõrgu ehitusprojekti

Telia Eesti AS

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tuleb tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EHS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis tuleb lähtuda EHS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.
- Tegutsemisluba tuleb taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia ehitajate portaalis: <https://www.telia.ee/ehitajate-portaal>.

Elektrilevi OÜ

- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

AS Keila Vesi

- Vastavalt tehniliste tingimustele nr 080126-1 on vajalik DP ala tuletõrjervee osas teostada arvutused vajaliku veeloovutuse (min 10 l/s 3h jooksul) tagamise kohta.
- DP lahendi (või selle osa) muutumise korral (kõik muudatused enne selle kehtestamist KOV poolt), esitada uuesti Keila Veele ülevaatamiseks ja kooskõlastamiseks.
- Ehitusprojekti koostamiseks ja liitumislepingu sõlmimiseks peab arendamisest huvitatud omanik taotlema AS Keila Veelt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Planeeritavatele kinnistutele liitumistingimuste väljastamine (sh liitumine ÜVK-ga) on võimalik peale arenduspiirkonna ÜVK trasside välja arendamist.

3.4. Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on Metsaaluse teelt ja Kanarbiku teelt. Autoliiklusele on ette nähtud planeeritud krundid pos 30 kuni 33. Pos 33 moodustatakse Arno katastriüksusest ja see on piirkonna liikluse jaoks oluline lõik, mis ühendab kehtivas Vanatoa detailplaneeringus kavandatud teekoridori planeeritava alaga ja tagab juurepääsu Tammiku tee 19 ja 21a katastriüksustele ja võimaldab ühendada teedevõrguga perspektiivselt ka Tammiku tee. Lisaks krundile pos 33 on planeeritud kolm transpordimaa krundi pos 30, pos

31 ja pos 32, mis moodustatakse Raudsepa katastriüksusest, et tagada mugavad ligipääsud planeeritud elamumaa kruntidele. Pos 30 ja 31 seovad planeeritava sõidutee Kanarbiku tänavaga. Kergliiklejate läbipääs säilib olemasoleva pinnastee kaudu läbi planeeritava transpordimaa krundi pos 30 ja üldmaa krundi pos 29. Krundile pos 30 on ette nähtud kergliiklustee kuni Niiduvälja katastriüksuseni, see võimaldab kergliiklejate läbipääsu ka Keila terviseradadele.

Normatiivsete parkimiskohtade arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*, tabel 9.2, *eramu ja väike elamute ala*. Normatiivsete parkimiskohtade arv on 3 kohta üksikelamu ja 4 kohta paariselamu kohta (kokku 96 parkimiskohta). Parkimine lahendatakse ehitusprojektis krundi piires.

3.5. Haljastus ja heakord

3.5.1. Haljastus

Hoonete paigutamisel arvestada võimalikult palju olemasoleva kõrghaljastusega, hoonestusalasse jäävate puittaimede likvideerimine täpsustub projekteerimisel. Eriti oluline on kõrghaljastuse säilitamisele pöörata tähelepanu kruntidel pos 1 - 5 ja pos 29, sest nendele ulatub kõrghaljastuse säilitamise vajadusega ala ja/või roheline võrgustik. Väärtuslik kõrghaljastus ehk puud, mis on pikaealised, terved või väheste kahjustustega elujõulised või olulise maastikulise või ökoloogilise tähtsusega (sobivas kohas kasvav elustikupuu) tuleb võimalusel säilitada.

Ehitustööde ajal rakendada meetmeid olemasoleva haljastuse säilitamiseks. Juhinduda standardist *EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses*. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse. Säilivale kõrghaljastusele tuleb läbi viia võrahooldus, tagada kasvutingimused ning kaitse (juurestiku kaitse, tüvekaitse) ehitustööde ajal. Kujundada ja täiendada haljastust ka uusistutustega, haljastuse täpsem lahendus anda hoone ehitusprojektiga. Kõrghaljastuse uusistutusel/täiendamisel tuleb seda teha Eestis levivate looduslike liikidega.

Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard *EVS 843:2016* nõuetele.

3.5.2. Jäätmekäitlus ja heakord

Sorteeritud jäätmete kogumine toimub vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale (15.06.2018). Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda lisaks jäätmeseadusest, pakendiseadusest ning nende alamaktidega kehtestatud nõuetest. Sorteeritud jäätmete kogumispai on võimalik kavandada krundile pos 29, mis jääb üldkasutusse (asukoht täpsustub projekteerimisel).

Tegemist on kehtiva üldplaneeringu järgi tiheasustusalaga, seega puude raie peab olema kooskõlas Lääne-Harju Vallavolikogu 26.05.2020 määrusega nr 6 „Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas“. Ehitamisel tekitada võimalikult vähe taimestiku ja mullapinna häiringuid – eriti roheline võrgustiku alal.

Puiskarjamaade säilimiseks (krundil pos 1 ja pos 2 ning vähesel määral pos 3 on vajalik nende hooldamine. Hooldamise peamiseks viisiks on karjatamine ja vajadusel täiendav niitmine, suure niite koguse puhul ka selle koristamine¹. Niitmisel jätta ka niitmata alasid, et tagada putukatele ja teistele loomadele toitumiskohad ning varjevõimalused. Herbitsiidide kasutamine ei ole lubatud.

Müratase suureneb ehitustööde jooksul, kuivõrd liiklustihedus suureneb ehitusaegse transpordi võrra ja teostatakse ka mürarikkaid töid. Ehitustööde kavandamisel tuleb läbi mõelda ja tööohutuse plaanis kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud. Ehitustööde läbiviimisel peab arvesse võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ toodud normtasemeid. Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb ehitustööd teostada päevasel ajal.

Planeeringu realiseerimise järgselt suureneb piirkonnas sõidukite arv, mis tekitavad müra ja õhusaastet, minimaalselt st see ei suurene määral, mis võiks olla inimesele või keskkonnale olulise mõjuga.

¹ „Puisniitude ja puiskarjamaade hoolduskava“ (koostanud E. Roosalu, Tartu, 2019)

Vajalike puude likvideerimisel tuleb lähtuda eetikast ja Looduskaitseadusest, et seal pesitsevate lindude ja muude olendite elupaigad ja elu ei satuks ohtu. Mürarikkad tööd ja puude raie ei tohi toimuda pesitsusajal. Parim aeg selliste tööde tegemiseks on periood 15. augustist 1. aprillini.

Krunt pos 29 on ette nähtud avaliku kasutusega ja sinna on võimalik rajada mänguväljak, sorteeritud jäätmete kogumispaike ja vajalikud tehnoajatised.

3.5.3. Kuritegevuse riske vähendavad tingimused

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

Soovitav on iga eluhoone sissepääs valgustada, sest valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismi ja sissevõtmiste riske vähendavad hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukseelukke.

3.5.4. Servituudi seadmise vajadus

Planeeritud servituutide vajaduse (SV) ulatus on põhimõtteline ja täpsustub projekteerimise staadiumis.

Pos 1

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 2

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 3

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 4

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- Krundile ulatub planeeritava reoveepumpla kuja.

Pos 5

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- Krundile ulatub planeeritava reoveepumpla kuja.

Pos 6

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- Krundile ulatub planeeritava reoveepumpla kuja.

Pos 7

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 8

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- Krundile ulatub planeeritava reoveepumpla kuja.

Pos 9

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 10

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 11

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 12

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 13

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 14

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 15

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 16

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 17

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 18

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 19

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 20

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 21

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 22

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 23

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 24

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 25

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 26

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 27

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 28

- SV ala planeeritavale liitumiskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.

Pos 29

- SV ala planeeritavale liitumis- ja jaotuskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale alajaamale, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reovee survetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- Krundil on planeeritud reoveepumpla ja selle kuja.
- SV ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale keskpingekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 30

- SV ala planeeritavale liitumis- ja jaotuskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reovee survetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale keskpingekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale tänavavalgustuse kaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 31

- SV ala planeeritavale liitumis- ja jaotuskilbile, ulatusega 2 m seadmest, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale reoveetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale madalpingekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale tänavavalgustuse kaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Pos 32

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiusega 4 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale tänavavalgustuse kaablile, koridoris laiusega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Kanarbiku tee

- SV ala planeeritavale keskpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.
- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Sinilille tee 17a

- SV ala planeeritavale keskpingeakaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Sinilille tee

- SV ala planeeritavale sidekaablile, koridoris laiussega 2 m, võrguvaldaja kasuks.

Niiduvälja

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Sinilille tee L3

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Arutammiku tee L1

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

Arutammiku tee

- SV ala planeeritavale veetorustikule, koridoris laiussega 4 m, võrguvaldaja kasuks.

3.6. Planeeringu elluviimine

3.6.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Planeeringu realiseerudes kasvab liikluskoormus olemasolevale tänavavõrgule. Planeeringu elluviimisel lisandub piirkonda uusi elanikke, kes perspektiivselt loodavate sotsiaalsete sidemete kaudu suurendavad kogukonna- ja turvatunnet. Lisaks on elumupiirkonna tihendamine mõistlik majanduslikult, sest võimaldab taristut kasutada tõhusamalt ja heakorraks kasutatavate ressursside kasutus on optimaalsem.

Käesoleva detailplaneeringu elluviimine ei avalda kultuurilist mõju, sest alal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned ja miljööalad. Alal on osaliselt poollooduslik kooslus - puiskarjamaa. Puiskarjamaad on olnud sajandeid Eesti maastike loomulik osa ja kujunenud inimtegevuse tõttu. Puiskarjamaade säilimiseks on vajalik nende hooldamine. Hooldamise peamiseks viisiks on karjatamine ja vajadusel täiendav niitmine, suure niite koguse puhul ka selle koristamine². Seega planeeringu elluviimine ja ala kasutusele võtmine loob regulaarse hooldamise võimalikkuse ja inimtekkelisel kooslusel on suurem tõenäosus püsima jääda.

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale. Eesti looduse infosüsteemi andmebaasi kohaselt ei paikne planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte. Puiskarjamaa ala on ühtlasi Natura 2000 võrgustiku elupaiga ala ja krundid 1 - 5, 29 jäävad ühtlasi ka roheline võrgustiku alale. Planeeringu lahenduse koostamisel on arvestatud roheline võrgustikuga ning sellele alale jäävate elumumaa kruntide suurus on kavandatud suuremad (4077 m² - 19 915 m²), lisaks on hoonestusalade vahe 150 m. Samuti ei ole lubatud kogu krundi piirata piirdeaiaga, seega võib öelda, et planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid ka üldplaneeringus on ette nähtud ala hoonestamine.

Planeeritav ala põhjavesi on kaitsmata ja reostuse ohtlikkuse tase on väga kõrge. Oluline on jälgida, et planeeritavate elamute reovesi ei satuks puhastamata kujul pinnasesse, et vältida põhjavee reostumine. Vee- ja kanalisatsiooni lahendus antakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele ÜVK baasil.

² „Puisniitude ja puiskarjamaade hoolduskava“ (koostanud E. Roosalu, Tartu, 2019)

Kavandatava tegevuse negatiivne mõju on peamiselt ehitusaegne ja piirneb planeeringuala ja selle lähiümbrusega. Ehitusaegse tegevusega kaasneb ajutine müra, vibratsioon ja liikluskoormuse kasv, mis on lühiajaline ja mööduv.

3.6.2. Planeeringu elluviimise kokkulepped ja elluviimise kava

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustata ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Samuti ei tohi tekitata naaberkinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringu kehtestamise järgselt on vajalik teostada järgmised tegevused allpool toodud järjekorras planeeringuga kavandatu elluviimiseks:

- planeeringu taristuobjektide ehitamiseks kokkulepete sõlmimine ja tagatiste seadmine;
- planeeringu kehtestamine;
- planeeringukohaste kruntide moodustamine, vajadusel tagatiste vormistamine;
- vajadusel taristuobjektide projekteerimiseks tehniliste tingimuste taotlemine;
- taristu projekteerimine ja ehitamine;
- taristu kasutuslubade vormistamine, vastavalt kokkulepetele objektide üleandmine ja tagatiste lõpetamine;
- detailplaneeringu kohaste hoonete projekteerimine ja ehitamine;

C – LISAD

1. Tehnilised tingimused:

- Keila Vesi AS, 27.01.2026, nr 080126-1.
- Telia Eesti AS, 06.02.2026, nr 40107476
- Elektrilevi OÜ, 14.01.2026, nr 509380

2. Illustratsioon

D – JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem

Joonis 2. Tugiplaan

Joonis 3. Ruumilise keskkonna analüüsi joonis

Joonis 4. Põhijoonis

Joonis 5. Tehnovõrkude koondplaan

Joonis 6. Tehnovõrkude koondplaan - vaavarustus

E – KOOSKÕLASTUSED

Tabel 3. Teave planeeringu käigus tehtud koostöö kohta

Jrk	Kooskõlastaja	Kuupäev, nr	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Projekteerija märkused kooskõlastaja tingimuste täitmise kohta
1.	Telia Eesti AS (Arvo Sepp)	17.03.2026 nr 40158653	<p>Projekt kooskõlastatakse märkusega:</p> <p>Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tuleb tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.</p> <p>Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis tuleb lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.</p> <p>Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.</p> <p>Tegutsemisluba tuleb taotleda hiljemalt 5 tööpäeva enne planeeritud tegevuste algust ja soovitud väljakutse aega Telia ehitajate portaalis: https://www.telia.ee/ehitajate-portaal</p>	Detailplaneeringu digikaust.	Lisatud ptk 3.3.5.
2.	Elektrilevi OÜ (Maie Erik)	30.03.2026 nr 7478980893	<p>KOOSKÕLASTATUD TINGIMUSTEL</p> <p>* Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.</p>	Detailplaneeringu digikaust.	Lisatud ptk 3.3.5.
3.	AS Keila Vesi (Katarina Kleinson)	31.03.2026	<p>AS Keila Vesi veeosakond nõustub esitatud detailplaneeringu lahendiga ÜVK-d puudutavas osas tingimustel (5):</p> <p>1.Vastavalt tehniliste tingimustele nr 080126-1 on vajalik DP ala tuletõrjevee osas teostada arvutused vajaliku veeloovutuse (min 10 l/s 3h jooksul) tagamise kohta.</p> <p>2.DP lahendi (või selle osa) muutumise korral (kõik muudatused enne selle kehtestamist KOV poolt), esitada uuesti Keila Veele ülevaatamiseks ja kooskõlastamiseks.</p>	Detailplaneeringu digikaust.	Lisatud ptk 3.3.5.

			<p>3.Ehitusprojekti koostamiseks ja liitumislepingu sõlmimiseks peab arendamisest huvitatud omanik taotlema AS Keila Veelt täpsustatud tehnilised tingimused.</p> <p>4.Planeeritavatele kinnistutele liitumistingimuste väljastamine (sh liitumine ÜVK-ga) on võimalik peale arenduspiirkonna ÜVK trasside välja arendamist.</p> <p>5.Käesolev arvamus on kehtiv kaks aastat.</p>		
--	--	--	---	--	--