

DETAILPLANEERINGU OSA 2:

SELETUSKIRI

1.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU	2
2.	PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID	2
3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD	2
4.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	2
5.	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED.....	3
5.1.	Olemasoleva olukorra kirjeldus	3
5.2.	Kontaktvööndi analüüsi järeldused	3
6.	PLANEERINGULAHENDUS.....	4
6.1.	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	4
6.1.1.	Maakasutus.....	4
6.1.2.	Ehitusõigus.....	4
6.1.3.	Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele.....	4
6.1.4.	Piirete kujundustingimused	4
6.1.5.	Vastavus valla kehtivale üldplaneeringule	4
6.2.	KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD	5
6.2.1.	Olulise keskkonnamõju puudumine	5
6.2.2.	Põhjavee kaitse	5
6.2.3.	Müra.....	5
6.2.4.	Haljastus.....	5
6.2.5.	Soojavarustus	5
6.2.6.	Jäätmed	5
6.3.	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	6
6.3.1.	Juurdepääs	6
6.3.2.	Parkimine	6
6.4.	TEHNOVÕRGUD	7
6.4.1.	Veevarustus	7
6.4.2.	Reovee kanalisatsioon.....	7
6.4.3.	Sademevee kanalisatsioon.....	7
6.4.4.	Elektrivarustus.....	8
6.4.5.	Sidevarustus	8
6.5.	TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	9
6.6.	ERINÕUDED	9
6.6.1.	Servituutide vajadus.....	9
6.6.2.	Koormatised, kitsendused	9
6.7.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	10
6.8.	PLANEERINGUJÄRGSE LAHENDUSE TEOSTUS	10
6.8.1.	Teostuse järjekord	10
6.8.2.	Teostusega kaasnevate avariiolekordade esinemise võimalikkus	10

SELETUSKIRJA TULEB LUGEDA JA ON KEHTIV AINULT KOOS JOONISTEGA

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU

- 17.10.2013 Vallavalitsuse korraldus nr 729 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu koostamise tingimuste kinnitamine“
- Lääne-Harju Vallavolikogu 27.03.2018 otsusega nr 49 vastu võetud „Lohusalu küla osaline teemaplaneering“

2. PLANEERINGULAHENDUSE LÄHTEMATERJALID

- Kehtiv „Keila valla üldplaneering“
- Keila Vallavolikogu 21. detsembri 2001 otsusega nr 224/1201 kehtestatud Vaiksalu maaüksuse detailplaneering
- Rahandusministeeriumi 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“
- Siseministri 30. märtsi 2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Keskkonnaministri 16. detsembri 2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Tallinna Ringkonnakohtu 14. mai 2021 otsus nr 3-19-1384, kus tehti kindlaks, et Rahnu tee 5 kinnistul kehtib LKS § 38 lg 4 p-s 1¹ nimetatud ranna ja kalda ehituskeeluvöönd
- Kehtivad seadused
- Hea ehitustava
- ja muud normatiivid

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

- Geodeetilised mõõdistused [Ruutjuur OÜ töö nr 15_104, 07.2015]

4. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Lohusalu tee 108a kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks ja moodustatavatele kruntidele ehitusõiguse määramine.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS NING KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

5.1. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala suurusega ca 0,8 ha asub Lääne-Harju vallas Lohusalu külas. Planeeringualale jääb Lohusalu tee 108a kinnistu, suurusega 7320 m². Planeeritav ala külgneb põhjast Lohusalu lahega.

Lohusalu tee 108a [endise nimega Vaiksalu] kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa. Kinnistu omanikeks on füüsilised isikud ja eraõiguslik juriidiline isik. Juurdepääs kinnistule on tagatud lõunast, 11395 Laulasmaa-Lohusalu teelt läbi munitsipaalomandis oleva avalikult kasutatava Lohusalu tee 108 kinnistu. Kinnistu on hoonestatud 2korruselise üksikelamu ja 2korruselise abihoonega. Enamus kinnistust on piiratud puitpiirdega. Enamus kinnistust on kaetud kõrghaljastusega. Kinnistu põhjaosas asub liivarand. Kinnistut läbib keskpinge õhuliin. Kinnistul asuvad vee-, reovee kanalisatsiooni- ja drenaažitorustikud ning madalpinge maakaabel, vt joonis „Tugiplaan”.

Planeeritud alal kehtib Keila Vallavolikogu 21. detsembri 2001 otsusega nr 224/1201 kehtestatud Vaiksalu maaüksuse detailplaneering.

5.2. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜSI JÄRELDUSED

Planeeringualast:

- põhja jääb Lohusalu laht;
- idasse ja lõunasse jääb munitsipaalomandis olev Lohusalu tee 108 kinnistu;
- läände jääb eraomandis olev Rahnu tee 5.

Vahetu kontaktvööndi moodustab mets.

Planeeringuala asub tiheasustusalas. Lohusalu on traditsiooniline puhkepiirkond. Planeeringualast läände ja lõunasse jääb lisaks metsale ka üksikelamutega hoonestatud krunte, ida poole jääb pansionaat.

Piirkonnas on olemas elektri- ja veevarustus, samuti on piirkonnas olemas aastaringselt kasutatav teedevõrk.

Kokkuvõtvalt on planeeringualal olemas eeldused elamuhoonestuse planeerimiseks.

Planeeringuala paikneb rohevõrgustiku rohekoridoris. Lohusalu küla osalise teemaplaneeringuga on tehtud ettepanek rohekoridori piiri nihutamiseks Lohusalu tee 108a kinnistu idapiirile.

6. PLANEERINGULAHELDUS

6.1. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

6.1.1. Maakasutus

Lohusalu tee 108a kinnistu on planeeritud jagada kaheks krundiks:

- Pos 1 suurusega 4320 m², sihtotstarve elamumaa 100 %;
- Pos 2 suurusega 3000 m², sihtotstarve elamumaa 100 %.

6.1.2. Ehitusõigus

Pos 1 krundile on määratud ehitusõigus kahe kuni 2korruselise üksikelamu [olemasolevad hooned] ja kahe 1korruselise abihoone püstitamiseks.

Pos 2 krundile on määratud ehitusõigus ühe kuni 2korruselise üksikelamu ja kahe 1korruselise abihoone püstitamiseks.

Pos nr	Sihtotstarve [katastriüksuse järgi]	Hoonete arv krundil	Ehitisealune pind [m ²]	Põhihoone	Abihoone
				Max korruselisus / Hoone kõrgus [m]	Max korruselisus / Hoone kõrgus [m]
1	E 100%	2+2	650	2 / 10	1 / 7
2	E 100%	1+2	450	2 / 10	1 / 7

6.1.3. Arhitektuurinõuded ehitistele ja nõuded ehitusprojektidele

- Lahtine hoonestusviis
- Katusekalle 0° - 45°
- Välisviimistluses kasutada nüüdisaegseid materjale [kivi, betoon, metall, klaas, krohv, puit]
- Värvilahenduses soojad, pastelsed ja looduslähedased toonid

6.1.4. Piirete kujundustingimused

Elamukruntide piirded rajada kuni 1,5 m kõrgused. Soovituslikult rajada piirded puitmaterjalist.

6.1.5. Vastavus valla kehtivale üldplaneeringule

Lohusalu tee 108a kinnistu asub Keila valla kehtiva üldplaneeringu kohaselt tiheasustusosalal.

Keila valla üldplaneeringu järgi:

„... uute ehitusõigusega kruntide minimaalseks suuruseks on 3000 m²;

kehtestatud detailplaneeringute alusel metsaalale rajatavate väikeelamute kruntidel on säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus >75%;...“

Lohusalu tee 108a kinnistu on planeeritud jagada kaheks krundiks suurustega 4320m² ja 3000m².

Planeeritud kruntidel on ette nähtud säilitada kõrghaljastust vähemalt 75%.

Detailplaneeringu lahendus vastab Keila valla kehtivale üldplaneeringule.

6.2. KESKKONNAKAITSETINGIMUSED, HALJASTUS JA HEAKORD

6.2.1. Olulise keskkonnamõju puudumine

Planeeritaval alal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Ala keskkonnaseisund on hea, reostus puudub. Planeeringuga kavandatud tegevused, sh planeeritud ehitustegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga. Detailplaneeringu järgsete ehitusprojektide koostamisel ei ole vaja läbi viia keskkonnamõjude hindamist.

6.2.2. Põhjavee kaitse

Planeeringuala veevarustamine on lahendatud ÜVK põhiselt, vastavalt AS Lahevesi tehnilistele tingimustele. Olemasolev salvkaev tamponeeritakse. Olemasolevate ja planeeritavate hoonete veevarustus ei ole lahendatud lokaalselt [puurkaevust], reovett ei käidelda lokaalselt, täpsem lahendus vt ptk 6.4.1 ja 6.4.2. Sedasi on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

6.2.3. Müra

Rahvatervise seaduse § 8 lg 2 p 17 alusel kehtestatud Sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 kohaselt on käesoleva detailplaneeringuga lahendatava ala näol tegemist II kategooriasse [elamu- ja puhkealad] kuuluva alaga. Nõuetekohane müratase II kategooria alal [vastavalt EVS 843:2016, tabel 4.8, Taotlustase I] on 55 dB päeval ja 45 dB öösel.

Alale hoonestuse projekteerimisel peab hoonetes olema tagatud nimetatud müratase. Vajadusel näha hoone projektiga ette müra tõkestamiseks täiendavaid passiivsed meetmeid, nt hoone fassaadimaterjalide valik.

6.2.4. Haljastus

Enamus Lohusalu tee 108a kinnistust on kaetud kõrghaljastusega. Planeeritud krundidel on ette nähtud säilitada olemasolevat kõrghaljastust vähemalt 75%.

6.2.5. Soojavarustus

Hoonete soojusega varustamiseks on soovitatav kasutada järgmisi kütteviise - õhksoojuspumbad ja/või puuküte.

Täpsem hoone[te] soojusega varustamine lahendatakse hoone[te] ehitusprojekti[de]s.

6.2.6. Jäätmed

Jäätmete kogumine ja äravedu korraldada vastavalt järgnevatele õigusaktidele:

- Jäätmeseadus;
- Saue valla ja Lääne-Harju valla ühine jäätmekava aastateks 2021-2026.

Jäätmete kogumine toimub kinnistupõhiselt kinnistu sissesõiduteepoolses osas, kuhu on planeeritud jäätmekonteinerite asukohad. Jäätmekonteinerite soovituslikud asukohad vt joonis „Põhijoonis koos tehnovõrkudega”.

Ehitusjäätmete kogumise ja käitlemise täpsem lahendus esitada ehitusprojekti[de]s.

6.3. TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

6.3.1. Juurdepääs

Juurdepääs planeeringualale on tagatud lõunast, 11395 Laulasmaa-Lohusalu teelt läbi munitsipaalmaa. Olemasolevat juurdepääsuteed ei ole planeeritud muuta.

6.3.2. Parkimine

Parkimine on kavandatud kinnistupõhiselt.

Pos 1 krundile on planeeritud 6 parkimiskohta ja pos 2 krundile 3 parkimiskohta.

Parkimine on lahendatud vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad tabelis „Elamute parkimismormatiiv, parkimiskoht/elamu [korter]” väike-elamute alale määratud normile.

Tabel 6.3.1. PARKIMISKOHTADE VAJADUSE ARVUTUS				
Pos nr	Ehitise otstarve	Normatiivne arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv
1	2x Üksikelamu	2 x 3	6	9
2	Üksikelamu	3	3	
Planeeritud maa-alal kokku			9	

6.4. TEHNOVÕRGUD

6.4.1. Veevarustus

Veevarustuse lahendus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud vastavalt ASi Lahevesi 22.03.2017 liitumistingimustele nr 10.

Planeeringuala majandus-joogivee vajadus on kuni 3 m³/d.

Planeeringuala liitub ühisveevärgiga.

Planeeringualal on ühisveevärgi torustik kavandatud kruntide lääneserva.

Liitumispunktid on planeeritud kruntidele, hoonestusalade ette.

Planeeritud ühisveevärgi torustikul on servituudi vajadus torustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks [koridori laiusega kuni 4 m] võrguvaldaja kasuks.

Lohusalu tee 108a kinnistul olev salvkaev tamponeeritakse.

Veevarustuse välisvõrgu projekti koostamiseks tellida eraldi tehnilised tingimused.

Ühisveevärgiga liitumine

Ühisveevärgi torustiku ja planeeringuala vahele liitumistorustiku kavandamiseks on 3 varianti. Liitumistorustik kavandada...

- *variant 1* - ...Rahnu teel asuvast ühisveevärgi torustikust, mööda olemasoleva keskpinge õhuliini sihti, kuni planeeringualani;
- *variant 2* - ...Lohusalu tee 110 kinnistul asuvast torustikust, mööda Lohusalu tee 110 kinnistu lõunapoolset kinnistupiiri ja mööda Lohusalu tee 108a kinnistu juurdepääsuteed, kuni planeeringualani;
- *variant 3* - ...Linnuse kinnistul asuvat torustikust, mööda Lohusalu tee 111 kinnistu lõunapoolset kinnistupiiri, mööda Laulasmaa-Lohusalu tee serva ja mööda Lohusalu tee 108a kinnistu juurdepääsuteed, kuni planeeringualani.

Eeltoodu osas vaata lisaks joonis 5 „Veevarustuse liitumise skeem“.

Ühisveevärgi liitumistorustiku variant peab olema määratud ja liitumistorustiku ehitusprojekt koostatud enne Pos 2 kinnistule ehitise püstitamise ehitusloa väljastamist.

6.4.2. Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanalisatsioon on lahendatud vastavalt ASi Lahevesi 22.03.2017 liitumistingimustele nr 10.

Planeeringuala reovee kanaliseerimise vajadus on kuni 3 m³/d.

Planeeritud kruntide kanalisatsioon on kavandatud lahendada kinnistupõhiste kogumismahutitega.

Ühiskanalisatsiooni rajamisel piirkonda on planeeringuala kruntidel kohustus sellega liituda.

6.4.3. Sademevee kanalisatsioon

Sademevesi immutatakse omal krundil pinnases. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.

6.4.4. Elektrivarustus

Planeeringuala elektrienergiaga varustamine on ette nähtud vastavalt Elektrilevi OÜ 22.03.2017 tehnilistele tingimustele nr 250132.

Pos 1 krundi elektriühendus säilib olemasoleval kujul. Kui on vajadus liitumispunkti peakaitsme suurendamiseks, tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le sellekohane taotlus ja sõlmida leping.

Pos 2 krundi elektrivarustus 3 x 32 A on ette nähtud Evely alajaama baasil. Liitumispunktiks on olemasolev 2-kohaline liitumiskilp. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab tarbija oma vajadustele vastava liini. Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Liitumispunkt Elektrilevi OÜ-ga on liitumiskilbis tarbija toitekaabli kingadel.

Elektrivarustuse välisvõrgu tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.

6.4.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud 4G või 5G ühenduse baasil.

6.5. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Planeeritavate hoonete tuleohutust iseloomustavad järgmised näitajad.

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| □ Hoonete kasutamisotstarve | I kasutusviis |
| □ Hoonete minimaalne tulepüsimusklass | TP3 |
| □ Tuleohutuskuja naaberhoonetega | min 8 m |

Tiheasustusse jäävale pos 2 krundile on kavandatud rajada tuletõrje veevõtumahuti mahuga 10 m³.

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse ehitusprojektides juhindudes eeltoodust ja kooskõlas Siseministri 30. märtsi 2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

6.6. ERINÕUDED

6.6.1. Servituutide vajadus

Pos 1 krunt

- servituudi vajadus planeeritud veetorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks [koridori laiusega kuni 4 m] võrguvaldaja kasuks.
- servituudi vajadus planeeritud madalpinge maakaabli paigaldamiseks ja hooldamiseks [koridori laiusega kuni 2 m] pos 2 krundi omaniku kasuks.

Pos 2 krunt

- servituudi vajadus planeeritud veetorustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks [koridori laiusega kuni 4 m] võrguvaldaja kasuks.
- servituudi vajadus juurdepääsu teele [koridori laiusega kuni 3,5 m] pos 1 krundi omaniku kasuks.

Väljapool planeeringuala

- servituudi vajadus planeeritud ühisveevärgi torustiku paigaldamiseks ja hooldamiseks [koridori laiusega kuni 4 m] võrguvaldaja kasuks.
- servituudi vajadus planeeritud liitumiskilbi paigaldamiseks ja hooldamiseks [pindalaga kuni 6 m²] võrguvaldaja kasuks.

6.6.2. Koormatiseid, kitsendused

Pos 1 krunt

- Ranna ja kalda ehituskeeluvöönd varem väljakujunenud ehitusjooneni [LKS § 38 lg 4 p 1¹].
- Elektri keskpinge õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemale poole õhuliini telge.

Pos 2 krunt

- Ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m 1-meetri kõrgusest samakõrgusjoonest.

6.7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Juhindudes EVS 809-1:2002 toodust vähendavad planeeritaval alal kuriteohirmu alljärgnevad asjaolud:

- kinnistupõhine välisvalgustus;
- kinnistusisene parkimine, mis on avalikkusest eraldatud piirde või mõne muu vahendiga;
- prügikonteinerite paigutamine omal krundil.

6.8. PLANEERINGUJÄRGSE LAHENDUSE TEOSTUS

6.8.1. Teostuse järjekord

Tegevused detailplaneeringu kehtestamisest hoone püstitamiseni.

1. Moodustada uued krundid.
2. Seada vajalikud servituudid.
3. Koostada ehitusprojekt.
4. Taotleda ehitusluba.

6.8.2. Teostusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkus

Avariolukorrad võivad tekkida nii ehitiste ehitamisel kui kasutamisel.

Ehitusperioodil on töövõtja kohustatud järgima ohutuseeskirju, et välistada võimalikke avariolukordi. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab välistama avariolukordade tekkimise.

Kasutusperioodil on avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peavad ehitised olema varustatud tuleohutuspaigaldis[t]ega.

Kolmandale isikule tekitatud kahju hüvitab kahju tekitaja.