

Planeeringu ID: 120612

Huvitatud isik: ELUSMAA ARENDUS OÜ

+372 5090197

Rando Tomson

rando@constructo.ee

Töö nr: 11/21

Planeeringu koostamise korraldaja:

Lääne-Harju Vallavalitsus

Tuulna külas Käpsi ja Pälli katastriüksuste detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 8

10129 Tallinn

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

maastikuarhitekt

ruumilise keskkonna planeerija

Tel: +372 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn

2025

Sisukord

SISUKORD.....	1
I MENETLUSDOKUMENDID	2
II SELETUSKIRI.....	3
1. Eesmärk	3
2. Koostamise alused	3
2.1 Kehtiv ja koostamisel valla üldplaneering.....	3
2.2 Detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne	3
2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused	3
2.4 Uuringud.....	3
2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused	3
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	4
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs	4
4. Lahenduse idee kirjeldus.....	5
4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	5
4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted	8
4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	9
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	9
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus.....	9
5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	9
5.1.1 Veevarustus	10
5.1.2 Tuletõrjevõrkevarustus	10
5.1.3 Reoveekanaliseerimine	10
5.1.4 Sademeveekanaliseerimine	11
5.2 Elektrivarustus	13
5.3 Sideühendus	14
6. Keskkonnakaitse abinõud.....	14
7. Kuritegevuse ennetamine	14
8. Kitsendused. Servituutide vajadus.....	14
9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks.....	14
10. Planeeringu realiseerimise võimalused.....	15
11. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	15
III LISAD	16
IV JOONISED	17
V KOOSTÖÖ JA KOOSKÕLASTUSED	18

I Menetlusedokumentid

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

II Seletuskiri

1. Eesmärk

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

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

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

2. Koostamise alused

2.1 Kehtiv ja koostamisel valla üldplaneering

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

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

2.2 Detailplaneeringu algatamise korraldus ja lähteülesanne

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

2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused

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

2.4 Uuringud

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

2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala hoonestamist piiravaks teguriteks on:

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

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud katastriüksused paikneb Lääne-Harju vallas Tuulna külas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

aadress	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
Kuuse	29501:007:0244	maatulundusmaa 100 %	12 420 m ²
Lääne-Epu vkt 43	29504:007:0280	elamumaa 100 %	1 036 m ²
Lääne-Epu vkt 44	29504:007:0290	elamumaa 100 %	1 005 m ²
Lääne-Epu vkt 45	29504:007:0300	elamumaa 100 %	1 292 m ²
Lääne-Epu vkt 26	29504:007:0250	elamumaa 100 %	980 m ²
Lääne-Epu vkt 25	29504:007:0240	elamumaa 100 %	926 m ²
Lääne-Epu vkt 24	29504:007:0230	elamumaa 100 %	930 m ²
Raudkotka tee 1	29501:007:0731	elamumaa 100 %	2 618 m ²
Raudkotka tee 3	29501:007:0733	elamumaa 100 %	1 986 m ²
Raudkotka tee 5	29501:007:0735	elamumaa 100 %	1 438 m ²
Raudkotka tee	29501:007:0729	transpordimaa 100 %	1 772 m ²
11390 Tallinn-Rannamõisa- Kloogaranna tee L12	29501:007:0210	maatulundusmaa 100%	4 066 m ²

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

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

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

Aadress	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Suurus
Käpsi	29501:007:0247	maatulundusmaa 100 %	15 733 m ²
Pälli	29501:007:0249	maatulundusmaa 100 %	15 755 m ²

Planeeritud ala on hoonestamata. Kinnistud on eraomandis.

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

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

4. Lahenduse idee kirjeldus

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

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

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

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

4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

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

Pos nr 1

Krundi suurus	7 519 m ²
Krundi maakasutuse sihtotstarve	LT 80% OK 20%
Lubatud ehitusõigus	reoveepumpla (abihoone)
Hoone ehitisealune pind	50 m ²
Lubatud on maapealse ja maa-aluse korruse ehitamine	
Abihoone suurim lubatud kõrgus	2m
Krundi täisehitus	1%

Pos nr 2

Krundi suurus	5 613 m ²
Krundi maakasutuse sihtotstarve	ER 100%
Lubatud ehitusõigus	kaks 2-korruselist põhihoonet ning kaks 1-korruselist abihoonet põhihoone kõrgus kuni 8 meetrit ja abihoone kõrgus kuni 5 meetrit maa-alust korrust ei kavandata
Hoonete ehitisealune pind	690m ² (sh. abihoone ehitisealune pind 100m ²)
Krundi täisehitus	12%
Kavandatud elamuüksusi	7
Krundi koormusindeks	802
Kavandatud parkimiskohti	14
Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine krundil	75%

Pos nr 3

Krundi suurus	3 405 m ²
Krundi maakasutuse sihtotstarve	ER 100%
Lubatud ehitusõigus	üks 2-korruseline põhihoonet ning 1-korruseline abihoone põhihoone kõrgus kuni 8 meetrit ja abihoone kõrgus kuni 5 meetrit maa-alust korrust ei kavandata
Hoonete ehitisealune pind	440 m ² (sh. abihoone ehitisealune pind 50m ²)
Krundi täisehitus	13%
Kavandatud elamuüksusi	4
Krundi koormusindeks	851
Kavandatud parkimiskohti	8
Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine krundil	75%

Pos nr 4

Krundi suurus	5 642 m ²
Krundi maakasutuse sihtotstarve	ER 100%
Lubatud ehitusõigus	kaks 2-korruselise põhihoonet ning kaks 1-korruselise abihoonet põhihoone kõrgus kuni 8 meetrit ja abihoone kõrgus kuni 5 meetrit maa-alust korrust ei kavandata
Hoonete ehitisealune pind	780 m ² (sh. abihoone ehitisealune pind 100m ²)
Krundi täisehitus	14%
Kavandatud elamuüksusi	8
Krundi koormusindeks	705
Kavandatud parkimiskohti	16
Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine krundil	75%

Pos nr 5

Krundi suurus	4 005 m ²
Krundi maakasutuse sihtotstarve	ER 95% OE5%
Lubatud ehitusõigus	kaks 2-korruselise põhihoonet ning kolm 1-korruselise abihoonet põhihoone kõrgus kuni 8 meetrit ja abihoone kõrgus kuni 5 meetrit maa-alust korrust ei kavandata
Hoonete ehitisealune pind	710 m ² (sh. abihoone ehitisealune pind 110m ²)
Krundi täisehitus	18%
Kavandatud elamuüksusi	7

Krundi koormusindeks	572
Kavandatud parkimiskohti	14
Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine krundil	75%

Pos nr 6

Krundi suurus	5 303 m ²
Krundi maakasutuse sihtotstarve	ER 100%
Lubatud ehitusõigus	kaks 2-korruselist põhihoonet ning kaks 1-korruselist abihoonet põhihoone kõrgus kuni 8 meetrit ja abihoone kõrgus kuni 5 meetrit maa-alust korrust ei kavandata
Hoonete ehitisealune pind	620m ² (sh. abihoone ehitisealune pind 100m ²)
Krundi täisehitus	12%
Kavandatud elamuüksusi	6
Krundi koormusindeks	883
Kavandatud parkimiskohti	12
Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamine krundil	75%

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

Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on arvestatud:

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

Arhitektuurinõuded

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

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

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

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

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

Alajaama lubatud kõrgus kuni 4 meetrit.

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

4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

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

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

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

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

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

Elamumaa krundi normatiivsed parkimiskohad on kavandatud krundile.

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- tagada parkimine omal kinnistul vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 parkimishnormatiivile.

Parkimishnormi arvutus (väike-elamute ala EVS tabel 9.2):

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

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

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

4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

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

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

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

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

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

4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

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

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

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

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

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

5.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

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

Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest standarditest:

- EVS 921 Veevarustuse välisvõrk
- EVS 848 Väliskanalisatsioonivõrk
- EVS 843 Linnatänavad
- EVS 812-6 Ehitise tuleohutus. Osa 6 Tuletõrjeveevarustus
- EVS 932:2017 Ehitusprojekt
- RIL 77-2013 Pinasesse ja vette paigaldatavad plasttorud. Paigaldusjuhend.
- EVS-EN 1610:2015 Äravoolu- ja kanalisatsioonitorustike ehitamine ja katsetamine
- MaaRYL 2010 Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Pinnasetööd ja alustarindid
- Keskkonnaministri 31.07.2020 määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“

5.1.1 Veevarustus

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

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

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

Veevarustuse allikaks on planeeringu alale rajatav puurkaev-pumpla, mis teenindab detailplaneeringu ala kinnistuid. Puurkaevu rajamisel lähtuda Keskkonnaministri määrusest nr 43 (09.07.2015). Puurkaevu rajamiseks koostatakse eraldi projekt, mis kooskõlastatakse Keskkonnaametiga.

5.1.2 Tuletõrjeveevarustus

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

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kajasid. 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 hoonetele 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 juurdepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Ehitise kustutamiseks vajalik informatsioon veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav

5.1.3 Reoveekanaliseerimine

Detailplaneeringus nähakse ette planeeringu alale reoveekanaliseerimise torustike rajamine ning liitumispunktide rajamine kuni kinnistu piirini. Igale kinnistule rajatakse üks liitumispunkt ning kinnistus sees toimub hargnemine. Reoveekanaliseerimise eelvooluks on Pälli kinnistule kavandatud reoveepuhasti reostuskoormusega 200IE. Reoveepuhasti kuja on ette nähtud 25m vastavalt detailplaneeringu koostamise hetkel kehtivale määrusele nr 31, 31.07.2019. Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹, kus § 4 kohaselt on ette nähtud väikepuhasti projekteeritud reostuskoormusega 50-229ie maa-aluste või pealt kinniste mahutite ning kinnises hoones paiknevate reovee puhastusseadmete puhul nõutav kuja suurus 25m.

Projekteeritav reoveepuhasti peab vastama kõikidele Eesti Vabariigi seadustest tulenevatele nõuetele, sh peab reoveepuhastist väljuv heitvesi vastama reovee puhastamise ning heitvee suublasse juhtimise nõuetele. Reoveepuhastisse suunatav maksimaalne veekogus on 7,5 m³/d. Reoveepuhasti tehnoloogia peab tagama haisuvaba toimimise kuna paikneb asustatud alal. Reoveepuhastist tuleva vee jaoks on ette nähtud rajada reoveepumpla, mis pumpab vee Puhkeplatsi kinnistul asuvasse kraavi, kus see suubub Treppojja (1,3 km kaugusel) ning seejärel merre.

5.1.4 Sademeveekanaliseerimine

Käesolevas projektis ei rajata sademeveekanaliseerimist. Tänavaalal ja hoonestatud aladel tekkinud sademevesi suunatakse vertikaalplaneerimisega haljasalale ja kraavidesse. Kraavid toimivad sademevee ühtlustusmahutitena. Kraavidest eesvoolu juhivat sademevee vooluhulka saab vajadusel ülevoolu rajades piirata.

Sademevee eesvooluks on Treppoja oja. Sademevesi juhitakse eesvoolu olemasoleva kraavisüsteemi kaudu. Kraavisüsteemi orienteeruv pikkus on 1,4 km ning kõrguste vahe 8m.

Projekteerimise etapis tuleb eesvoolu läbilaskevõime hinnata vastavat pädevust omava spetsialisti poolt, vajadusel ette näha trupid/vahetuspuhastamine.

Sademeveekanaliseerimise maksimaalne vooluhulk on arvatud vastavalt EVS 848:2021 „Väliskanaliseerimise võrk“ punkt 6 toodud juhiste, kordussagedusega iga 2 aasta tagant. EVS ei näe ette maksimaalse sademevee vooluhulga koheselt ärajuhtimist vaid oluline on kõikidel kinnistutel, sh ka DP alal põhja suunal asuvatel elamukinnistutel sademevee vooluhulga ühtlustamine. DP ala ida servas on ettenähtud kraavi rajamine pikkusega ca 180 m ja lõunasuunal olemasoleva kraavi puhastamine ja korrastamine, pikkusega ca 170m. Kraavid toimivad ühtlasi sademevee ühtlustusmahutitena.

Arvutuslikult on DP ala kõvakattega pindasid maksimaalselt 6298 m² (kuni 20% DP alast), kõrghaljastusega pindasid 23616 m² (vähemalt 75% DP alast) ja muu muruga kaetud ala kuni 1574 m³.

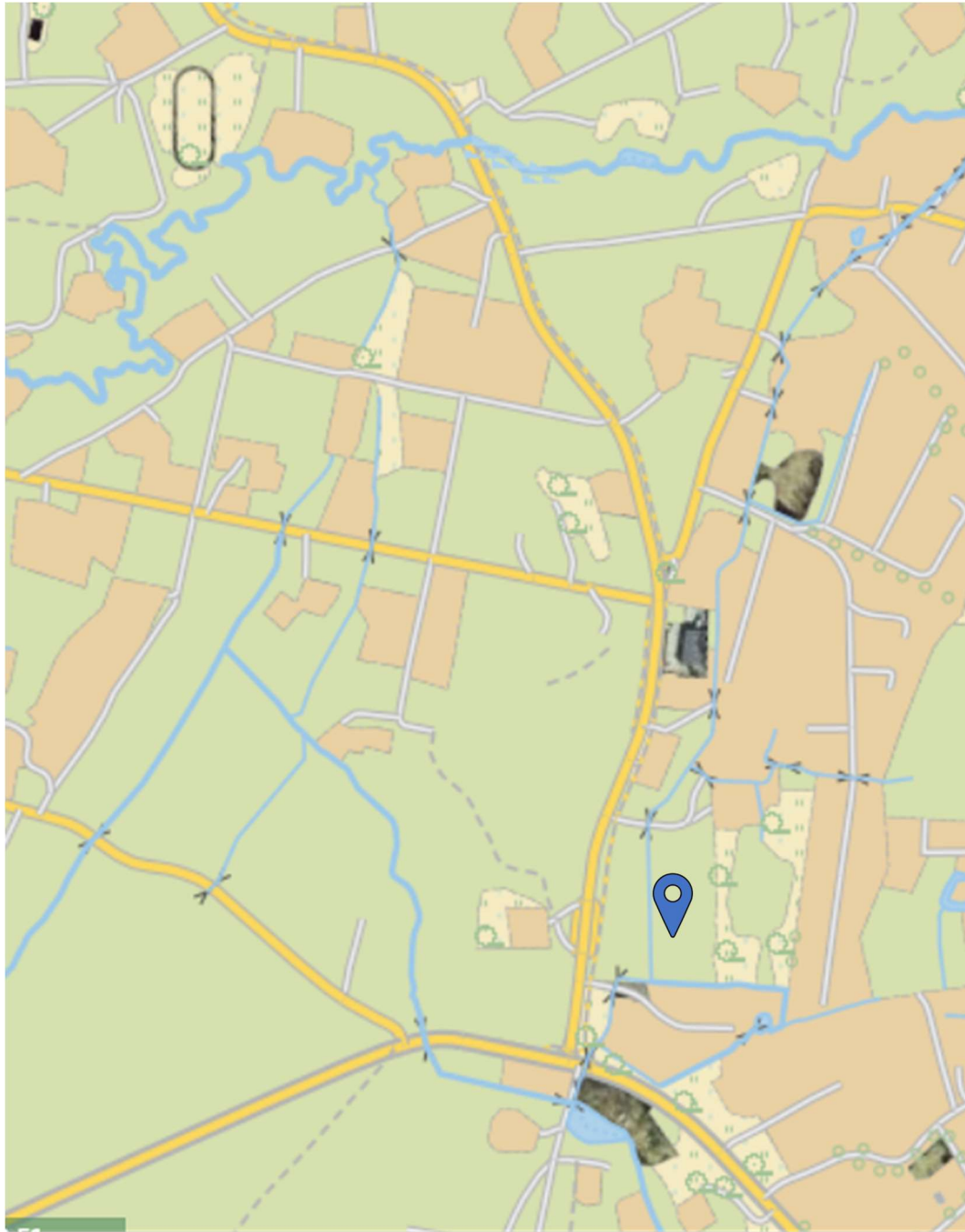
Vastavalt EVS 848:2021 punktile 6 on maksimaalne sademevee vooluhulk 10 minutilise vihma korral DP alal 146 l/s, vajalik ühtlustusmaht 87,62 m³ ja 20 minutilise vihma korral 87,62 l/s ja vajalik ühtlustusmaht 104,99 m³.

Selleks peab DP alal ettenähtude kraavide minimaalne ristlõige olema 0,4 m² (pikkus 350m).

Sademevee eesvoolu orienteeruvad maapinna kõrgused ja voolusuunad on alloleval skeemil (www.maaamet.ee):



Kraavistik kulgeb maa-ameti ETAK andmetele tuginedes kogu ulatuses kas puittaimestikuga kaetud (roheline) aladel või lagedatel aladel (kollane), vt allolevat skeemi. Õuealadel (punakas pruun) kraav ei kulge.



5.2 Elektrivarustus

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

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

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

5.3 Sideühendus

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

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

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

6. Keskkonnakaitse abinõud

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

7. Kuritegevuse ennetamine

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

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

8. Kitsendused. Servituutide vajadus

Planeeritud alale ulatub Kloogaranna mere tee 11390 kaitsevöönd.

9. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud.
- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tehnovõrkude valdajatelt taotleda täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt nendega kooskõlastada.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega;
- Järgmistel projekteerimisstaadiumitel projektile lisada detailne geodeetiline alusplaan Telia jaama KLG000 piirkonnast, kuhu planeeritakse projekteeritava piirkonna elektri liitumiskaabli paigaldus. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS§70 ja §78nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhSptk8 ja ptk9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr7(25.06.2015) „Ehitise kaitsevöönd ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: <https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalemaaomanikule/> juhendid;
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standard „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

- Igal elamumaa katastriüksusel tuleb tagada 75% ulatuses kõrghaljastuse säilimine;
- Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks;
- Riigitee teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehs §70 lg 2 ja §72 lg1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt Ehs §70 lg 3;
- Riigitee nähtavuskolmnurgas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatiste likvideerimine (Ehs §72 lg2);
- Ristumiskoha puhul tuleb taotleda Ehs § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks;
- Transpordiamet ei võta PlanS §131 lg1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks;
- Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks, mis tulenevad liiklusest (müra, vibratsioon, õhusaaste);
- Pärast puurkaevu rajamise lõpetamist tuleb rajatud puurkaevu andmed esitada elektrooniliselt Keskkonnaameti e-teenuste portaali kaudu (EELIS) või esitada andmed keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 lisa 4 kohasel vormil (määrus nr 43 § 22 lg 1). Puurkaevu andmete elektrooniliselt esitamise õigus on hüdrogeoloogiliste tööde litsentsile või tegevusloale märgitud tööde eest vastutavatel isikutel (määrus nr 43 § 22 lg 5);
- Kui põhjavett võetakse rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas on vajalik veeluba (VeeS § 187 p 2) (st kui ööpäevas ei võeta üle 10 kuupmeetri, kuid kuu veevõtt ulatub ikka üle 150 kuupmeetri, on veeluba vajalik);
- Veeluba on vajalik, kui juhitakse suublasse saasteaineid või heitvett ja jahutusvett (VeeS § 187 p 4). Veeluba ei ole vaja kuni ühe kuupmeetri heitvee veekogusse juhtimiseks ööpäevas või kuni viie kuupmeetri heitvee pinnasesse juhtimiseks ööpäevas, kui see tegevus vastab VeeS § 128 lg 7 alusel kehtestatud heitvee suublasse juhtimise nõuetele (VeeS § 188 lg 1 p 5).

10. Planeeringu realiseerimise võimalused

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

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

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

11. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

Keila valla üldplaneering

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

Detailplaneering on üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeering vastab:

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

III Lisad

3.1 Elektrilevi tehnilised tingimused nr 457948;

3.2 Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38267231;

IV Joonised

Joonis nr 1	Situatsiooniskeem
Joonis nr 2	Kontaktvöönd
Joonis nr 3	Tugiplaan
Joonis nr 4	Põhijoonis
Joonis nr 5	Tehnovõrkude koondplaan

V Koostöö ja kooskõlastused

Jrk nr	Koostööd teinud organisatsioon	Nr ja kuupäev	Koostöö arvamused	Kooskõlastus Lisa nr	Planeerija kommentaar
1.	Elektrilevi OÜ Maie Erik	23.10.2023 nr 7102623527	Kooskõlastatud tingimustel -tööjoonised kooskõlastada täiendavalt; -tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega	5.1	Tingimus lisatud seletuskirip.9
2.	Telia Eesti AS Dmitri Kirsanov	22.11.2023 nr 38420025	Järgmistel projekteerimisstaadiumitel projektile lisada detailne geodeetiline alusplaan Telia jaama KLG000 piirkonnast, kuhu planeeritakse projekteeritava piirkonna elektri liitumiskaabli paigaldus. Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS§70 ja §78nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhSptk8 ja ptk9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr7(25.06.2015)„Ehitise kaitsevöönd ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajalemaaomanikule/ juhendid	5.2	Tingimus lisatud seletuskirip.9
3.	Päästeamet Ohutusjärelvalve büroo inspektor Arvo Kuuse	13.02.2025	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo inspektor Arvo Kuuse Ruum ja Maastik OÜ poolt koostatud „Tuulna küla Käpsi ja Pälli katastriüksuste detailplaneeringu“ tuleohutusosa.	5.3	
4.	Keskonnas Amet Helen Manguse Keskonnas Korraldus büroo	12.02.2025 Nr 6-2/25 918-2	Terviktekst, vt Lisa 5.4 Keskonnasamet on esitatud materjalidega tutvunud ning alljärgnevalt toome välja oma arvamuse: 1...Märgime, et puurkaevude rajamisel, ümberehitamisel ja lammutamisel tuleb lähtuda ehitusseadustiku (EhS) 14. peatükist ja keskkonnaministri 09.07.2015 määrusest nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning	5.4.1	Vee- ja kanalisatsiooniprojekterija täiendused on seletus kirja lisatud

	juhataja		puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatise, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete Eesti looduse infosüsteemi esitamise korra ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ Puurkaev rajatakse ehitusloa alusel ning ehitusloa aluseks on puurkaevu projekt. Kohalik omavalitsus peab kooskõlastama puurkaevu ehitusloa taotluse Keskkonnaametiga. 2.Joogivee kvaliteedinõuded on sätestatud veeseaduse (VeeS) 3. peatükis. Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded on kehtestatud sotsiaalministri 24.09.2019 määrusega nr 61 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ja analüüsimeetodid ning tarbijale teabe esitamise nõuded“ (VeeS § 85 lg 2) 3. Kui põhjavett võetakse rohkem kui 150 kuupmeetrit kuus või rohkem kui 10 kuupmeetrit ööpäevas on vajalik veeluba (VeeS § 187 p 2) (st kui ööpäevas ei võeta üle 10 kuupmeetri, kuid kuu veevõtt ulatub ikka üle 150 kuupmeetri, on veeluba vajalik). 4. Palume detailplaneeringu seletuskirjas täpsustada sademevee lahendust ning selgitada täpsemalt kuhu kavatsetakse tühjendada sademevee kogumismahutid 5. VeeS § 102 lg 1 kohaselt tuleb reoveepuhasti asukoha valikul võimalikult suures ulatuses vähendada keskkonnahäiringuid, sealhulgas eelistada alasid, kus reoveepuhasti avarii korral reovesi ei ohusta põhja- ega pinnavett ja kus reoveepuhasti, välja arvatud kinniste süsteemide korral, jääb valdavate tuulte suhtes asulast allatuult. Samuti tuleb eelistada alasid, mida ei ohusta üleujutused....		nõuded seletuskiri p.9
		03.07. 2025 Nr6-2/25/91 8-4	Terviktekst vt 5.4.2 Keskkonnaamet on esitatud materjalidega tutvunud ning on seisukohal, et meie 12.02.2025 kirjas toodud märkustega on piisavalt arvestatud. Täiendavad ettepanekud Keskkonnaametil puuduvad.	5.4. 2	
5.	Transpor di Amet Marek Lind, planeeri mise osakonna kooskõlas tuste	19.02. 2025 Nr 7.2-2/25/19 076-4	Terviktekst vt Lisa 5.5 Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) kooskõlastame „Tuulna külas Käpsi ja Pälli katastriüksuste detailplaneering“ RUUM ja MAASTIK OÜ töö nr 11/21 2024. Palume planeeringu elluviimisel arvestada järgnevaga. 1. Kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Ristumiskoha puhul tuleb taotleda EhS §	5.5	

	üksuse juhataja		99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks. 2. Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EHS § 27 alusel või kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis, siis palume kaasata Transpordiametit menetlusse. Kooskõlastus kehtib kaks aastat kirja välja andmise kuupäevast. Kui planeering ei ole selleks ajaks kehtestatud, siis palume esitada planeering Transpordiametile lähteseisukohtade uuendamiseks.		
--	--------------------	--	---	--	--