

LÄÄNE-HARJU VALD

**KULNA KÜLA RAJA TEE 11 KATASTRIÜKSUSE
DETAILPLANEERING**

PLANEERIJA :

Stuhh Arhitektuur OÜ (äriregistri kood 12571647)
Võistluse 21-27 10132 Tallinn Harjumaa
MTR reg. nr. EEP002923

Stina Metsis

tel: 56669729

e-mail: stina.metsis@gmail.com

2023

SISUKORD

I Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu

1. Lääne-Harju Vallavalitsuse kirjad detailplaneeringu algatamise kohta puudutatud isikutele;
2. Ajalehe väljavõtted detailplaneeringu algatamise kohta;
3. Lääne-Harju Vallavalitsuse 18.oktoober 2022 korraldus nr 1054 „Detailplaneeringu algatamine“ koos Lisa lähteseisukohad;
4. Leping detailplaneeringu koostamise korraldamise haldusleping;
5. Taotlus detailplaneeringu algatamiseks 03.08.2022 nr 6-2/1839.

II Lisad

1. Geodeetiline alusplaan, Geoalus OÜ, töö nr 22-G122 23.11.2022.
2. Liitumisleping Elektrilevi OÜ-ga
3. Tehnilised tingimused 300123-1 Keila Vesi AS.

III Seletuskiri

1.	Sissejuhatus ja eesmärk.....	4
1.1.	Detailplaneeringu koostamise alused.....	4
1.2.	Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	5
1.3.	Vastavus üldplaneeringule.....	5
2.	Kontaktvööndi analüüs	6
3.	Olemasoleva olukorra kirjeldus.....	6
3.1.	Asend	6
3.3.	Tehnovarustus	6
3.4.	Kehtivad kitsendused.....	7
3.5.	Haljastus	7
4.	Planeeringuga kavandatud	7
4.1.	Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur	7
4.2.	Hoonestustingimused ja kitsendused	7
4.3.	Arhitektuurinõuded	7
4.4.	Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine	8
4.5.	Keskkonnatingimused	8
4.6.	Vertikaalplaneerimine	10
4.7.	Meetmed tuleohutuse tagamiseks	10
4.8.	Energiatõhusus ja –tarbimise nõuded	10
5.	Tehnovõrkude lahendus	10
5.1.	Veevarustus ja kanalisatsioon	10
5.2.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	11
5.3.	Elektrivarustus	11
5.4.	Sidevarustus.....	12
5.5.	Soojavarustus	12
6.	Keskkonnatingimused	12
6.1.	Avariiolukorrad	12
6.3.	Võimalik keskkonnamõju hindamise läbiviimine.....	13
6.4.	Keskkonnalubade taotlemise vajalikkus	13
7.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	14
8.	Planeeringu elluviimise tegevuskava.....	14

IV Joonised

DP-01	Kontaktvööndi joonis	M 1:5000
DP-02	Tugiplaan	M 1:1000
DP-03	Põhijoonis koos tehnovõrkudega	M 1:1000
DP-04	Illustreeriv pilt	

V Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastused

III Seletuskiri

1. Sissejuhatus ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Raja tee 11 elamumaal ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitsete abinõude ning vajalike kitsenduste määramine. Detailplaneeringuga lahendatakse ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktidele 1–9, 11–12. Planeeritav katastriüksus asub Keila Vallavolikogu 18.12.2003 otsusega nr 135/1203 kehtestatud Tammermaa II, Raja I ja Raja II detailplaneeringu alal (PlanID 447).

Planeeritav Raja tee 11 krunt on hoonestatud. Ehitisregistri andmetel on krundil kahekordne üksikelamu (ehitisregistri kood 120288230). Keila Vallavalitsuse 16.07.2008 korraldusega nr 703 on elamule väljastatud kasutusluba nr KV2008-36/KLT ehitisealuse pindalaga 120 m². Raja tee krundi läänepiiri lähedal asub ajutine ehitis, puukuur (ehitisregistri kood 120555464), millele on Keila Vallavalitsuse 25.04.2008 korraldusega nr 376 antud kirjalik nõusolek KV2008-8/KNT ehitisealuse pindalaga 37,7 m² ja kasutustähtajaga 02.03.2013. Ehitisregistris puudub teade ehitise lammutamise kohta.

Vastavalt detailplaneeringule on Raja tee 11 elamukrundile kehtestatud ehitusõiguse põhjal võimalik ehitada elamu ja üks abihoone ehitisealuse pindalaga kokku 240 m². Detailplaneeringu algatamisega soovitakse suurendada ehitusõiguse näitajaid ja hoonestusala. Elamukrundi ehitisealust pindala soovitakse suurendada 300 m²-ni ja abihoonete arvu 2 ühikuni.

Raja tee 11 elamumaa piirneb põhjas Raja tee (katastritunnus 29501:010:0364) transpordimaaga, idas Raja tee 9 (katastritunnus 29501:010:0285) elamumaaga, lõunas Kadaka tee 30 (katastritunnus 43101:001:0837) maatulundusmaaga ja läänes Raja tee 13 (katastritunnus 29501:010:0345) üldkasutatava maa katastriüksusega. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus;
- Rahvatervise seadus;
- Looduskaitse seadus;
- Maakatastriseadus;
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni seadus;
- Tuleohutusseadus;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Keila valla üldplaneering;
- Koostamisel olev Lääne-Harju valla üldplaneering;
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud 29.05.2018 nr 11);
- Lääne-Harju Vallavolikogu 26.05.2020 määrus nr 6 „Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas”.

Muud õigusaktid ja projekteerimisnormid (näiteks):

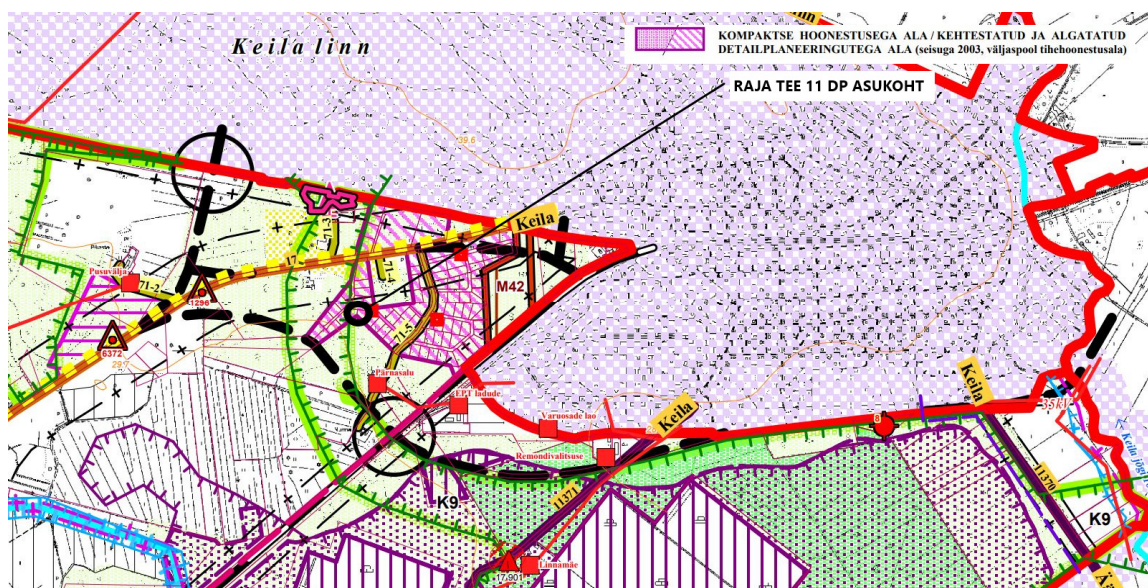
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus 1.1-1/50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”.

- Eesti Standard EVS 809:1:2002 Kuritegevuse ennetamine, linnaplaneerimine ja arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Katastriüksuste sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord;
- EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest;
- Sotsiaalministri 04.03.2002 määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“
- Majandus- ja kommunikatsiooniministri 26.03.2007 määrus nr 19 „Elektripaigaldiste kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“;
- Majandus- ja taristuministri 03.06.2015 määrus nr 55 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Sotsiaalministri 17.05.2002 määrus nr. 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.
- EVS 844:2016 Hoonete kütte projekteerimine;
- EVS 835:2014 Hoone Veevõrk;
- EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk;
- EVS 848:2013 Väliskanaliseerimisvõrk;
- EVS 846:2013 Hoone kanalisatsioon;
- EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes
- Hea ehitustava nõuded (ET-1 0207-0068).

1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

1. Geodeetiline alusplaan, Geoalus OÜ, töö nr 22-G122 23.11.2022.

1.3. Vastavus üldplaneeringule



Väljavõte Keila valla üldplaneeringust

Detailplaneering on kehtivale Keila valla üldplaneeringule vastav. Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala kompaktse asutusega alal, kuhu on Keila Vallavolikogu 18.12.2003 otsusega nr 135/1203 kehtestatud Tammermaa II, Raja I ja Raja II detailplaneeringuga (PlanID 447) elamumaa krunt. Juurdepääs alale on tagatud välja ehitatud ja avaliku kasutusega Raja tee kaudu.

2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala paikneb Lääne-Harju valla äärealal Kulna külas Keila linna ääres Keila-Haapsalu mnt-st ca 300m kaugusel. Keila linn mõjutab elamuala olemust oluliselt, kuna kogu teenuskeskkond on tarbitav kõrvalolevas linnas. Olemas on poed, sotsiaalne taristu ning hea ühistranspordiühendus Tallinnaga rongi näol.

Sellele alale on kehtestatud Tammermaa II, Raja I ja Raja II detailplaneering, millega on alale planeeritud elamupiirkond, valdavalt hoonestatud ühepereelamutega. Planeeringuala jääb eraldiseisva elamupiirkonnana kahe raudtee haru vahelisele alale.

Kruntide suurused varem kehtestatud planeeringualal on ca 3000m². Ühepereelamu kruntide ehitusõigus on valdavalt 240m². Ümber tihedamalt hoonestatud ala asuvad üksikud elamukohad suuremate kruntidega või maatulundusmaa krundid. Suures osas on ümbritsev ala metsamaa.

Hoonestuses domineerivad 1-2 korruselised elamud. Ridaelamud on pigem lamekatusega, väikeelamud nii lame-, viil- kui kelpkatusega. Välisviimistluses on valdavaks krohv ja puit, mis vaheldub ka osaliselt kivi või mõne muu fassaadiplaadiga.

Kulna külas on koostatava Lääne-Harju valla üldplaneeringuga määratud järgmised ehitustingimused: üksikelamud, eluhoonete kõrgus 8m ja 2 korrust, lubatud on 1 elamu ja 2 abihoonet.

Detailplaneeringuga planeeritakse krundile 300m² ehitisealuse pinnaga hoonestust, mis moodustab 10% krundi täisehitusest, eluhoone kõrgus 8m, abihoonetel 6,0m, krundile on lubatud rajada 1 eluhoone ja 2 abihoonet.

Planeeritav ehitusõigus muudab küll kehtivat detailplaneeringut ehitusõiguse osas, kuid 10% (varasemalt 8%) täisehitust ning 60m² suurem ehitusõigus krundil on muutus, mis ei ole reaalset tajutav või muudaks krundi kasutust. Samuti toetab 10%-list täisehitust (lubatud 20%) ja kokku 2 abihoonet koostatav Lääne-Harju valla üldplaneering.

Planeering vastab piirkonna ja valla ruumilise keskkonna kriteeriumitele ja arvestab piirkonnas väljakujunenud keskkonnavalasid ja funktsionaalseid tegureid.

3. Olemasoleva olukorra kirjeldus

3.1. Asend

Planeeritava ala moodustavad:

Aadress	Pindala m ²	Katastritunnus	Sihtotstarve
Raja tee 11	3 004m ²	29501:010:0286	Elamumaa

Raja tee 11 kinnistul asuvad järgmised ehitised:

üksikelamu (registrikoodiga 120288230, ehitisealuse pinnaga 120 m²),
ajutine puukuur (registrikoodiga 120555464, ehitisealuse pinnaga 37,7 m²),

3.3. Tehnovarustus

Kinnistu paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatavas piirkonnas.

Planeeringualal või selle vahetuslähenduses paiknevad järgmised tehnovõrgud:

- Madalpingekaabel;
- Veetorustik;
- Kanalisatsioonitorustik;
- Sademevee- ja drenaažitorustik;
- Sidetrass.

3.4. Kehtivad kitsendused

Planeeringualal kehtivad kitsendused:

- Olemasoleva drenaažitrassi kaitsevöönd 2m
- Kraav

3.5. Haljastus

Kõrghaljastust asub krundil nii puude, puudegruppide kui ka viljapuudena. Kõik puud on planeeritud säilitada. Täiendavat haljastust ette nähtud ei ole.

4. Planeeringuga kavandatav

4.1. Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringuga uusi krunte ei moodustata ja krundi sihtotstarvet ei muudeta.

4.2. Hoonestustingimused ja kitsendused

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas valdavalt väljakujunenud ja üldplaneeringuga määratud hoonestustiheduse ja -tingimustega.

Krundi ehitusõigus:

Krunt positsioon 1: 3 004m² *Raja tee 11*

- Kinnistu sihtotstarve – 100% üksikelamu maa
- Hoonete arv krundil – 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Lubatud maksimaalne maapealne ehitisealune pindala – 300 m²
- Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus – põhihoonel 8,0 m, abihoonel 6,0 m

4.3. Arhitektuurinõuded

- Katusekalle 15-45°, ühepoolse või kahepoolse kaldega katus, kelpkatus, viilkatus
- Põhihoone suurim lubatud korruste arv on 2, abihoonel 2 (lubatud vaid viilualune korrus);
- Hoone kõrguse projekteerimisel tuleb kinni pidada detailplaneeringus ette antud kõrgusmärgist; Põhihoone lubatud suurim kõrgus ümbritsevast maapinnast on 8,0m, abihoonel 6,0 m;
- Hoonete ±0.00 vahemikus +30.50....+31.30;
- Põhihoone maksimaalne absoluutne kõrgus +39,00;
- Kõik hooned peavad asuma hoonestusalas. Eraldiseisvad rajatised (piirded, prügimaja vms) võib asuda hoonestusalast väljas.
- Hoonete fassaadmaterjalidena on lubatud kasutada puitvoodrit, kivi, krohvipinda, valtsplekki. Katusematerjalina kasutada katusekivi või plekki.
- Lubatud on rõhtpalk fassaad, ümarpalk on keelatud. Keelatud on naturaalseid materjale imiteerivaid materjale.
- Katusekatte värviks valida neutraalne toon: must, hall, pruun vms.
- Krundi piirile on lubatud rajada kuni 1,5m kõrgune piirdeaed. Piire rajada puitlappidest või -lattidest. Abihooned ja piirded peavad sobima materjalikasutuselt ja värvivalikult põhihoone

- arhitektuuriga.
- Lahtine hoonestusviis.

4.4. Tänavavõrk, liikluskorraldus, parkimine

4.4.1. Tänavavõrk

Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud avaliku kasutusega Raja teelt. Mahasõit krundile on rajatud, uusi mahasõite krundile ei planeerita.

4.4.2. Parkimine

Elamute parkimine on ette nähtud ainult oma krundi siseselt. Parkimise planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad nõudeid.

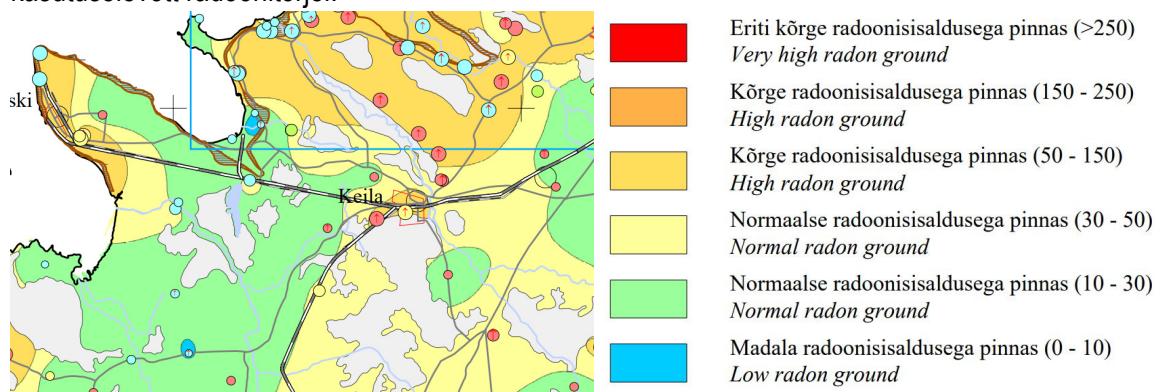
Igale elamisühikule (ühepereelamu või kahepereelamu pool) on planeeritud minimaalselt 2 parkimiskohta. Igale krundile tuleb lisaks veel ette näha 1 külaliste parkimise koht või planeerida sillutatud ala laiemalt.

Parkimine lahendatakse koos hoonete ehitusprojektiga.

4.5. Keskkonnatingimused

4.5.1. Radoon

Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³). See tähendab, et hoonete ehitamisel ei ole tarvilikud täiendavate meetmete kasutuselevõtt radoonitõrjel.



Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist

4.5.2. Haljastus ja heakord

Raja tee 11 krundil paikneb kõrghaljastust üksikute puudena, viljapuudena ja puudegruppidenä. Planeeringuga ei ole otseselt ette nähtud haljastust oluliselt eemaldada, uusi hooned planeeritakse alale, kus kõrghaljastust ei ole.

Nõuded olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Detailplaneeringualal kasvavad terved ja elujõulised puud kuuluvad säilitamisele. Säilitatavatele puudele on ette nähtud oskuslik võrade hooldusloikus ja kuivanud okste eemaldamine vastavalt liigile;
- Isekülvsed, kuivanud ja allasurutud puud on lubatud likvideerida;
- Alla 10cm rinnasdiameetriga lehtpuud võib likvideerida;
- Väheväärtuslikud ja likvideeritavad puud on lubatud likvideerida raieloa alusel. Väheväärtuslikud puud tuleb asendada väärtuslikuma puuga.

Mahavõetavat / säilitatavat/ juurdeistutatavat kõrghaljastust täpsustada hoone ehitusprojekti käigus. Hoone eelprojekt peab sisaldama krundile rajatavat madal- ja kõrghaljastuse lahendust. Üksikpuude raiet reguleerib Lääne-Harju Vallavolikogu 26.05.2020 määrus nr 6 „Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas“. Korra kohaselt on raieluba vajalik taotleda:

- erakinnistul kasvava puu raieks, mille tüve läbimõõt mõõdetuna juurekaelast 1,3 m kõrguselt on vähemalt 8 cm;
 - puu võra vähendamiseks rohkem kui 25%, välja arvatud kuivanud ja murdunud okste eemaldamise korral.
- Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.
 - Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujad vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

4.5.3. Jäätmekäitlus

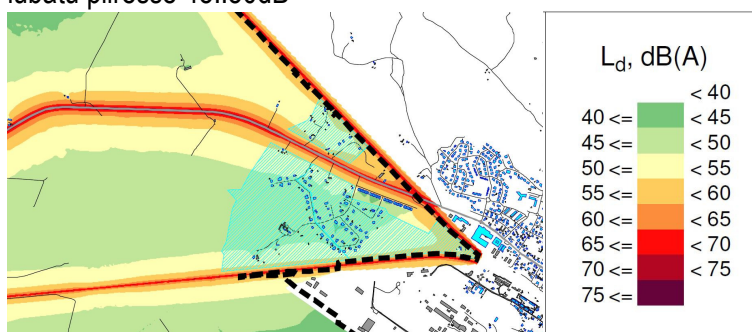
Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse, mille tühjendamise ja prügi äravedu valida selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügikonteineri täpne asukoht määratakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil. Prügikonteiner paigutada krundile sissepääsu lähedusse. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma hoonestatavast naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

Jäätmete mahuteid tuleb tühjendada sagedusega, mis väldib mahutite ületäitumise, haisu tekke ja ümbruskonna reostuse. Jäätmete kogumist on soovituslik läbi viia sorteeritult, et võimaldada jäätmete taaskasutamist ja kõrvaldamist (viimist keskkonda) ning luua võimalus ohtlike jäätmete kogumiseks ja äraveoks spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse. Prügi äravedu peab toimuma vastavat kvalifikatsiooni omava ettevõtte poolt.

4.5.4. Müra

- Krundist põajapool ca 300m kaugusel asub Keila-Haapsalu mnt, mis on piirkonnas ilmselt suurim liikluspõhise müra allikas. Krundist põhja- ja lõunasuunal asuvad ka rongitrassid, kuid need jäävad kaugemale kui 500m ning on eraldatud piirkonnast kõrghaljastusvöönditega. Vastavalt Lääne-Harju üldplaneeringu käigus koostatud mürauuringule jääb liikluspõhise müra päevasel ajal lubatu piiresse 45..50dB



Väljavõte Lääne-Harju valla üldplaneeringu raames koostatud mürauuringust

- Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

4.6. Vertikaalplaneerimine

Detailplaneeringuga haaratud hoonestusalal maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku abs ~+30,0 – 30,7 m. Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest. Hoonete ± 0.00 vahemikus ~ +30.50....+31.30.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada sademevee mitte valgumine naaberkinnistutele.

4.7. Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringulahenduses on aluseks võetud ja ehitusprojekti koostamisel peab järgima Siseministri 30.03.2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja Siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Majandus- ja taristuministri määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP 3.

Detailplaneeringu lahenduses on kruntidele määratud võimalik hoonestusala arvestades tulekaitsenorme. Krundi lääneküljel ulatub hoonestusala 2m kaugusele krundi piirist, samas on naaberkrunt Raja tee 13 ehitusõigusega üldkasutatava maa krunt. Seega ei kitsendata naaberkrundi võimalikku ehitusõigust.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks avalik juurdepääs mööda Raja teed, juurdepääs krundile on tähistatud DP-04 Põhijoonis tehnovõrkudega.

Vajalik väline tulekustutusvesi 10 l/s saadakse olemasolevatest tuletõrje hüdrantidest Raja teel (VID 6343 ja 6345), mis asuvad ca 60m kaugusel.

Hüdrant peab vastama EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus. Hüdrandid asuvad juurdepääsuteede äärde ning on ühisveevärgi toitega. Keila Vesi OÜ poolt on tagatud vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Lähima hüdrandi asukoht on esitatud joonisel DP-04.

4.8. Energiatõhususe ja –tarbimise nõuded

Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 “Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” järgi ehitise soojustus ning kütte-, jahutus- ja ventilatsioonisüsteemid peavad tagama ehitises tarbitava energiahulga vastavuse ehitise asukoha kliimatilistele tingimustele ning ehitise kasutamise otstarbele. Sisekliima tagamisega hoone konstruktsioonid ja tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud hoonete energiakasutuse tõhustamise miinimumnõuete kohaselt. Energiatõhususe miinimumnõuded on olemasolevate ja ehitatavate hoonete summaarse energiatarbimise piirmäärad, lähtudes hoonete kasutamise otstarbest ja arvestades nende tehnilisi näitajaid, või tehnosüsteemidele esitatavad nõuded, et mõõta nende efektiivsuse ja toimimisega seotud näitajaid.

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1. Veevarustus ja kanalisatsioon

Vee- ja kanalisatsiooni-, sademeveelahenduse koostamise aluseks on Keila Vesi Vesi AS tehnilised tingimused nr 300123-1.

Veevarustus

Kinnistu on ühendatud olemasoleva tsentraalse vee- ja kanalisatsiooniga ning sõlmitud on teenuslepingud Keila Vesi OÜ-ga.

Liitumispunktid ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (ÜVK) on rajatud. Kinnistu veeühenduse liitumispunkt ühisveevärgiga (maakraan DN25) kinnistu piiril Raja tee pool koordinaatidega: 6573940.35;521520.67. Olemasolev liitumispunkti asukoht on tähistatud DP-04 Põhijoonis tehnovõrkudega

Tehnilised näitajad vooluhulkadele kohta:

Vajalik majandus-joogivesi : 0,5 m³/ööp;

Kinnistu veesisendustoru PE plasttorust läbimõõduga De 32mm, surveklassiga minimaalselt PN10. Näha ette materjal, mis vastab standardile EN12201. Veesisendustoru paigaldada allapoole külmumispiiri (h=1,8m), rajamissügavuse vähendamisel näha ette torustikuväline külmumiskaitse. Vundamendi läbimisel paigaldada veesisend hülssi (1 m väljaspool hoonet kuni veemõõdusõlmeni). Veetorustikul liitumispunkti kuni veemõõdusõlmeni ei ole lubatud hargnemisi. Kõik ühendused peavad olema teostatud elekterkevisliitmikega.

Kinnistule näha ette veemõõdusõlm arvestile DN15 (L=165mm), vastavalt Keila Vesi DN15 veemõõdusõlme tüüpjoonisele. Veemõõdusõlm peab paiknema hoone esimese välisseina taga ning vastama "Veemõõdusõlmede ehitamise nõuetele". Veearvesti konsool maandada. Veemõõdusõlmest alates luua veeühendus abihoonega. Lubatud on peaveemõõdusõlme paigaldamine soojustatud kaevu trassi hargnemise kohta krundil.

Kanalisatsioon

Kinnistu reoveekanalisatsiooni liitumispunkt (kaev 400/315) asub kinnistu piiril Raja tee pool koordinaatidega: 6573941.79;521521.06. Olemasolev liitumispunkti asukoht on tähistatud DP-04 Põhijoonis tehnovõrkudega

Kinnistu iseoolne väliskanalisatsioon PVC plasttorust, rõngasjäikusega minimaalselt SN8. Kasutada materjale, mis vastavad standardile EN1401. Kanalisatsiooni paisutuskõrguseks loetakse liitumispunkti kaevukaane kõrgus + 0,2m. Paisutuskõrgusest allapoole jäävale näha ette uputuse kaitse (vajadusel). Torustike paigaldamisel juhinduda RIL77-2013 „Plasttorude paigaldusjuhend projekteerijale ja ehitajale.“ Eestis kehtivatest standarditest ja tootja paigaldustingimustest. Sademe-, pinna- ja pinnasevee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud.

Enne ehitusprojekti koostamist taodelda tehnilised tingimused Keila Vesi AS-lt. Kooskõlastatud ehitusprojekti alusel sõlmida kinnistu omanikul AS Keila Veega liitumisleping enne ehitustöödega alustamist. Kinnistutorustike ehitustöödel kasutada töövõtjat, kes omab vastavat MTR registreeringut ja selleks pädevat isikut. Kinnistutorustike ehitaja kooskõlastada AS Keila Veega.

5.2. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Kinnistu sademevesi on lahendatud ehitusprojektiga lokaalselt: läbi immutamise pinnasesse ning drenaažitorustikuga. Sademevett ei ole lubatud juhtida kanalisatsioonivõrku. Oma kinnistult sademevee juhtimine naaberkinnistutele ja tee maa-alale ei ole lubatud.

Krundi kalle on lõunapiiril asuva olemasoleva kraavi poole. Samasse kraavi on juhitud krundi drenaažitrass. Kinnistu omanikul on kohustus oma krundi piires teha kraavi hooldustöid, hoida kraav korras ja tagada selle toimimine sademevee ärajuhtimise süsteemi osana.

Valgala äravoolutegur on madaltihehoonestusega alal 0.3. Arvutusvihma intensiivsus $q = 86.2$ l/s

Arvestades nimetatud näitajatega, on arvutuslik vooluhulk elumumaa alalt:

$$Q = q \cdot k \cdot A$$

$$Q = 86,2 \cdot 0,3 \cdot 0,26 = 6,7 \text{ l/s}$$

5.3. Elektrivarustus

Kinnistu on ühendatud olemasoleva elektrivõrguga ning sõlmitud on teenusleping Elektrilevi OÜ-ga.

Olemasolev liitumiskilbi asukoht on tähistatud DP-04 Põhijoonis tehnovõrkudega. Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud seda muuta.

5.4. Sidevarustus

Kinnistu on ühendatud olemasoleva sidevõrguga ning sõlmitud on teenusleping Elisa Teleteenused AS-ga. Olemasolev trass on tähistatud DP-04 Põhijoonis tehnovõrkudega. Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud seda muuta.

5.5. Soojavarustus

Soojavarustus on võimalik lahendada individuaalküttena, kõik kütelahendused on lubatud. Soovituslik on taastuenergia kasutamine. Hoonete soojavarustuse süsteemi valik teha ehitusprojekti staadiumis. Lubatud on maakütte erinevad küttesüsteemid kütteprojekti alusel. Õhk-soojuspumba välisagregaadi tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid. Soojupumba välisagregaadid paigaldada eelistatult katusele, katusealuse alla või peitseina taha.

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

6. Keskkonnatingimused

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid.

6.1. Avariilukorrad

Planeeringu lahendusega planeeritakse maa sihtotstarbe muutmist ja ühte uut elamukohta. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Kavandatava tegevusega kaasnev tõenäosus avariilukordade esinemiseks ei erine tavapärasest.

1. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Samuti on oluline, et ehitustöid ja nende järelevalvet teostatakse kõiki õiguseid omavate ettevõtete poolt.

2. Reostusohu pinnasele, pinna- ja põhjaveele võib põhjustada suurem avarii reoveetrassidega. Sel juhul on oluline, et avarii likvideeritakse võimalikult kiiresti. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

3. Tulekahjude ennetamiseks projekteerida ja ehitada hooned vastavalt kehtivatele tuleohutusnõuetele. Planeeritud tule tõrje veevärgi nõuetekohane olemasolu ja päästekomando suhteline lähedus Keilas tagab võimaliku tulekahju kiire likvideerimise.

4. Müra: Planeeringu koostamisel on arvestatud olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Raja tee liiklussagedus on piisavalt väike ja kasutatav

vaid piirkonna elanike poolt, seega liiklusest tulenev müra on marginaalne. Keila-Haapsalu mnt või raudteest tulenev mürähäiring ei jõua planeeritava alani.

Vastavalt Sotsiaalministeeriumi määrusele 04.03.2002 nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmised“ ei tohi liiklusest (auto-, raudtee- ja lennuliiklus, veesõidukite liiklus) põhjustatud müra eluruumides ületada päeval 40 dB (öine norm magamisruumides 30dB). Silmas peetakse püsivat müra, mitte impulsshelitaset (ühekordne kõrge heli) (§6). Vastavalt Eesti Vabariigi Standardile „EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ peab normikohane uste ja akende helipidavuse näitaja olema 35 dB ehk välis- ja sisetingimustes mõõdetud samalaadse müra vahe ei tohi olla rohkem, kui 35 dB.

Planeeritavate hoonete tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

5. Radoon: Lähtuvalt Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30-50 kBq/m³). Uute hoonete projekteerimisel arvestada Eesti Standardi EVS 840:2009 „Radooniohutu hoone projekteerimine“ esitatud nõuete ja soovitustega. Ehitusprojektide koostamisel ei ole vajalik radooniuuringu koostamine.

7. Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele. Olmejäätmete kogumine toimub sorteeritult kinnistesse tühjendatavatesse konteineritesse. Prügikonteiner paigutatakse soovituslikult sõidutee lähedusse. Prügikonteinerid peavad olema vettpidaval alusel ja asuma naaberkrundist vähemalt 3 meetri kaugusel.

6.3. Võimalik keskkonnamõju hindamise läbiviimine

Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea eeldatavalt ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Võttes aluseks, et detailplaneeringuga muudetakse vaid olemasoleval krundil hoonestustingimusi võib planeeringuga kaasnevaid keskkonnamõjusid lugeda väheoluliseks, mistõttu puudub vajadus keskkonnamõju strateegilise hindamise menetluse läbiviimiseks detailplaneeringu alal.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik:

- Detailplaneeringu kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid.
- Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus.
- Ehitusperioodil esinevad ajutiselt müra, vibratsioon ja jäätmeteke, kuid need on ajutise iseloomuga.
- Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

6.4. Keskkonnalubade taotlemise vajalikkus

Kavandatav tegevusele ei ole vajalik taodelda keskkonnalubasid. Keskkonnalubade taotlemise vajadus tuleneb alljärgnevatest seadusandlikest aktidest:

- Keskkonnaministri 14.12.2016 a määrus nr 67 „Tegevuse künnisvõimsused ja saasteainete heidete künniskogused, millest alates on käitise tegevuse jaoks nõutav õhusaasteluba“ sätestab saasteainete heitkogused ja kasutatavate seadmete võimsused, millest alates on õhusaasteluba nõutav. Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 järgi tuleb enne ehitusloa taotlemist taotleda õhusaasteluba. Saasteluba on vajalik, kui planeeringualale rajatakse kütteseadmed,

mille summaarne soojussisendile vastav nimisoojusvõimsus kütuse põletamisel on võrdne või suurem kui 1 MWth. Planeeritava tegevusega õhusaasteloa künniskoguseid ei ületata ja seega välisõhu saasteloa vajadus puudub.

- Atmosfääriõhu kaitse seaduse § 79 lg 6 määrab, et õhusaasteloa kohustusega paikse heiteallika käitaja peab enne vastava heiteallika ehitusloa taotlemist omama õhusaasteluba. Planeerimistegevusega ei planeerita paikseid heiteallikaid, mis ületaks lubatud väljutatavate saasteainete kogust, et vajalik oleks õhusaasteloa taotlemine.
- Paikse heiteallika käitaja registreerimise osa on reguleeritud keskkonnaministri 19.12.2017 määramises nr 60 „Tegevuse künnisvõimsused, millest alates on vajalik paikse heiteallika käitaja tegevuse registreering, registreeringu taotluse, tõendi ja aastaaruande vorm ning aastaaruande esitamise kord“. Planeerimistegevusega ei planeerita paikseid heiteallikaid, mille seadmete võimsusega oleks nõutav paikse heiteallika käitaja tegevuse registreerimine
- Veeseaduse § 187 määratleb, millistel juhtudel peab taotlema vee erikasutusluba. Planeeringulahenduse kohaselt ei ole alale ette nähtud tegevusi, mille korral on vaja taotleda vee erikasutusluba.
- Jäätmeloa kohustust reguleerib „Jäätmeseaduse“ § 73. Täpsustavad nõuded on esitatud keskkonnaministri 21.04.2004 määramises nr 21 „Teatud liiki ja teatud koguses tavajäätmete, mille vastava käitlemise korral pole jäätmeloa omamine kohustuslik, taaskasutamise või tekkelkohas kõrvaldamise nõuded“. Jäätmekäitleja registreeringut reguleerib jäätmeseaduse § 98⁷. Planeerimistegevusega on ette nähtud üksik elamumaa krunt. Füüsiliselt isikult, kes käitleb ise oma kodumajapidamises tekkivaid jäätmeid vastavalt Jäätmeseaduse nõuetele, ei ole vajalik taotleda jäätmeluba.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on vastavalt heale tavale ja soovitavalt järgmised:

- hea valgustus tänavale, hoonetele ja sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon.

8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal teostatavatele ehitusprojektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele. Peale detailplaneeringu kehtestamist on võimalik taotleda ehitusprojekti alusel ehitusteatist/-luba ning peale seda kasutusteatist/-luba.

Koostas: *Stina Metsis Arhitekt, Stuhh Arhitektuur OÜ*