



**Planeeringu  
koostaja:**

OÜ Ferrysan  
Muskaadi 14  
Saue 76506  
Harjumaa  
Reg.nr.11203491  
MTR reg nr: EEP002230  
Tel. +372 522 1744  
e-mail:  
ferrysan@ferrysan.ee

**Töö nr:**

**11-22**

**Algamise**

**ettepaneku tegija:**

**Thörn Propertis OÜ**  
e-mail: Rasmus@thornproperties.ee

**HARJUMAA, LÄÄNE-HARJU VALD, VALKSE KÜLA**

**VANATOJA 2022 DETAILPLANEERING**

**Arhitekt: Janika Jürgenson**

(Tallinna Tehnikaülikooli  
arhitektuurimagistri  
diplom nr MB 007012)

**SAUE 2023**

## DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS

SELETUSKIRI .....	4
1. SISSEJUHATUS.....	4
1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk.....	4
2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS .....	5
2.1. Asukoht ning planeeritavate kinnistute andmed .....	5
2.2. Hooned ja rajatised .....	7
2.3. Haljastus ja liiklus.....	7
2.4. Tehnovõrgud .....	7
2.5. Seos üldplaneeringu ning alal kehtiva detailplaneeringuga.....	7
2.6. Piirangud planeeritaval alal.....	7
3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	8
3.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt.....	8
3.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid .....	8
3.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud.....	8
4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV .....	9
4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	9
4.2. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused.....	9
4.2.1. Kruntide ehitusõigus .....	10
4.2.2. Arhitektuursed piirangud .....	11
4.3. Radoon .....	11
4.4. Haljastus ja heakord .....	11
4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine .....	12
4.4.2. Võimalikud avariiolekukorrad ja nende vältimise meetmed .....	13
4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks. ....	13
4.4.4. Kuritgevusriskide vähendamine.....	15
4.5. Teed.....	16
4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.....	16
4.5.2. Parkimine. ....	16
4.6. Tehnovõrgud .....	16
4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sademevete lahendus .....	16
4.6.2. Sidevarustus .....	17
4.6.3. Soojavarustus .....	17
4.6.4. Tuleohutuse tagamine .....	18
4.7. Servituudid.....	19
4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava .....	19

## **LISAD**

Lisa 1: Telia Eesti AS 21.12.2022 väljastatud telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 37530849;

## **JOONISED**

Joonis 1: Situatsiooniskeem

Joonis 2: Kontaktala M 1:3000

Joonis 3: Tugiplaan M 1:500

Joonis 4: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:500

## **SELETUSKIRI**

### **1. SISSEJUHATUS**

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Thörn Properties OÜ. Planeeritavaks alaks on endisele Vanatoa kinnistule planeeritud elamumaa, üldmaa ning transpordimaa krundid.

#### **1.1. Detailplaneeringu koostamise eesmärk**

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta Keila Vallavolikogu 27.09.2006 otsusega nr 107/0906 kehtestatud detailplaneeringu lahendust, muu hulgas ehitusõiguse, liikluskorralduse ja arhitektuursete tingimuste osa, suurendada kehtiva detailplaneeringuga määratletud elamute ehitisealust pinda, tagada rajatavate hoonete vastavus tänapäevastele nõudmistele ning suurendada planeeringualal määratletud ridaelamu sektsioonide arvu. Planeeritava maa-ala suuruseks on ca 10 ha.

## 2. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS

### 2.1. Asukoht ning planeeritavate kruntide andmed

Planeeritav maa-ala asub Lääne-Harju vallas Valkse külas ning hõlmab tabelis 1 esitatud katastriüksusi.



Joonis 1 Planeeritava ala asukoht. Aluskaart: Maa-amet (oktoober 2022).

Tabel 1. Planeeritaval alal asuvad katastriüksused:

Jrk nr	Katastriüksuse nimetus	Katastriüksuse tunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Katastriüksuse pindala	Kinnistu nr
1	Sinilille tee 20	29501:007:1383	Elamumaa 100%	3008 m <sup>2</sup>	7960402
2	Sinilille tee 18	29501:007:1384	Elamumaa 100%	3000 m <sup>2</sup>	
3	Sinilille tee 16	29501:007:1385	Elamumaa 100%	3001 m <sup>2</sup>	
4	Sinilille tee 14	29501:007:1386	Elamumaa 100%	3001 m <sup>2</sup>	
5	Sinilille tee 12	29501:007:1383	Elamumaa 100%	3002 m <sup>2</sup>	
6	Metsaaluse tee 5	29501:007:1388	Elamumaa 100%	3001 m <sup>2</sup>	
7	Sinilille tee 19	29501:007:1389	Ühiskondlike ehitiste maa 100%	3004 m <sup>2</sup>	
8	Kanarbiku tee 1	29501:007:1391	Elamumaa 100%	3010 m <sup>2</sup>	
9	Sinilille tee 15	29501:007:1392	Elamumaa 100%	3001 m <sup>2</sup>	
10	Sinilille tee 13	29501:007:1393	Elamumaa 100%	3004 m <sup>2</sup>	

11	Sinilille tee 11	29501:007:1394	Elamumaa 100%	3000 m <sup>2</sup>
12	Sinilille tee	29501:007:1395	Transpordimaa 100%	6555 m <sup>2</sup>
13	Sinilille tee 17a	29501:007:1396	Tootmismaa 100%	45 m <sup>2</sup>
14	Metsaaluse tee 7	29501:007:1397	Elamumaa 100%	3002 m <sup>2</sup>
15	Kanarbiku tee 4	29501:007:1398	Elamumaa 100%	3001 m <sup>2</sup>
16	Kanarbiku tee 6	29501:007:1399	Elamumaa 100%	3000 m <sup>2</sup>
17	Metsaaluse tee 9	29501:007:1401	Elamumaa 100%	3001 m <sup>2</sup>
18	Kanarbiku tee 8	29501:007:1402	Elamumaa 100%	3005 m <sup>2</sup>
19	Metsaaluse tee 11	29501:007:1402	Elamumaa 100%	3001 m <sup>2</sup>
20	Kanarbiku tee 10	29501:007:1403	Elamumaa 100%	3004 m <sup>2</sup>
21	Kanarbiku tee 3	29501:007:1404	Elamumaa 100%	3011 m <sup>2</sup>
22	Kanarbiku põik 3	29501:007:1405	Elamumaa 100%	3018 m <sup>2</sup>
23	Kanarbiku põik 5	29501:007:1406	Elamumaa 100%	3010 m <sup>2</sup>
24	Kanarbiku põik 2	29501:007:1407	Elamumaa 100%	3004 m <sup>2</sup>
25	Kanarbiku põik	29501:007:1408	Transpordimaa 100%	1484 m <sup>2</sup>
26	Kanarbiku tee 7	29501:007:1409	Transpordimaa 100%	3004 m <sup>2</sup>
27	Kanarbiku tee	29501:007:1411	Elamumaa 100%	3329 m <sup>2</sup>
28	Kanarbiku tee 9	29501:007:1412	Elamumaa 100%	3010 m <sup>2</sup>
29	Kanarbiku põik 4	29501:007:1413	Elamumaa 100%	3180 m <sup>2</sup>
30	Kanarbiku põik 6	29501:007:1413	Elamumaa 100%	3000 m <sup>2</sup>
31	Sinilille tee 18a	29501:007:1415	Üldkasutatav maa 100%	1404 m <sup>2</sup>
32	Sinilille tee 16a	29501:007:1415	Üldkasutatav maa 100%	2564 m <sup>2</sup>
33	Sinilille tee 14a	29501:007:1417	Üldkasutatav maa 100%	2366 m <sup>2</sup>

Planeeringuala piirneb Pähklioru (katastritunnus 29501:007:0289), Niiduvälja (katastritunnus 43101:001:0172), Raudsepa (katastritunnus 29501:007:0540) maatulundusmaa ja Metsaaluse tee (katastritunnus 29501:007:1419) ning Sinilille tee L4 (katastritunnus 29501:007:1418) transpordimaa kasutusotstarbega katastriüksustega.

Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse Sinilille teelt.

Infrastruktuur kontaktvööndis on arenemisjärgus. Kaugused planeeritavast alast: Mudaaugu bussipeatus ca 0,7 km; apteek ning kauplused Keilas ca 4 km, Keila kool, huvikoolid ning Keila tervisekeskuse ujula ca 3,5 km, Keila terviserajad ca 2 km ning lasteaaiad Keilas ca 3,5 km.

## **2.2. Hooned ja rajatised**

Planeeritaval alal olevad krundid on hoonestamata. Krundile pos 13 on rajatud alajaam.

## **2.3. Haljastus ja liiklus**

Juurdepääs olemasolevale kinnistule tagatakse Sinilille teelt. Ala on suures osas kaetud kõrghaljastusega. Kinnistu absoluutkõrguste vahe on 29,76-47,97.

## **2.4. Tehnovõrgud**

Hoonestatavatel kruntidel on olemas vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktid ning kruntide piiridel on olemas elektrivõrgu liitumiskilbid.

## **2.5. Seos üldplaneeringu ning alal kehtiva detailplaneeringuga**

Alal kehtib Keila Vallavolikogu 27.09.2006 otsusega nr 107/0906 kehtestatud Vanatoa maaüksuse detailplaneering, milles tehti ettepanek muuta üldplaneeringus ala juhtotstarve elamualaks. Käesolev detailplaneering järgib suuremas osas kehtivat detailplaneeringut, tehakse vaid ettepanek suurendada kruntide ehitisealust pinda ning ridaalamute sektsioonide arvu. Seega on käesolev detailplaneering kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

## **2.6. Piirangud planeeritaval alal**

- Maantee kaitsevöönd (30m äärmise sõiduraja välimisest servast);
- Sideliin (kaitsevöönd 1m mõlemal pool liini telge);
- Elektri maakaabelliin, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool liini telge;
- Elektri õhuliin (kuni 1 kV nimipingega), kaitsevöönd 2m mõlemal pool liini telge;
- Maa-alused vee- ja kanalisatsioonitorustikud (alla 250 mm siseläbimõõduga torustikud), kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole;

### **3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED**

#### **3.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks olev haldusakt**

Detailplaneering on algatatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 04.10.2022 korraldusega nr 999.

#### **3.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid**

- Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13. oktoober 2005 a otsusega nr 259/1005);
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 04.10.2022 korraldus nr 999 (detailplaneeringu algatamine);
- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Maakatastriseadus;
- Looduskaitseadus;
- Asjaõigusseadus;
- Sotsiaalministri 4. märtsi 2002.a. määrus nr.42 “Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid.”
- Tinter-Projekt OÜ 14.10.2022 koostatud “Valkse küla, Sinilille tee ja Metsaaluse tee projekt”, töö nr 20-22-TP.
- Hendrikson & Ko 2021 aastal koostatud “Rohelise võrgustiku analüüs ja mürahinnang. Lääne-Harju valla üldplaneeringu alusuuringud”. Töö nr 20003647.
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.
- Teised Eesti Vabariigi seadused ja määrused.

#### **3.3. Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud**

- “Vanatoa topo-geodeetiline uuring” (Geodeesia24 OÜ, juuli, august 2022a. Töö nr: 6547-22), M 1:500



#### **4. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV**

Planeerimislahendus näeb ette Keila Vallavolikogu 27.09.2006 otsusega nr 107/0906 kehtestatud Vanatoa maaüksuse detailplaneeringu lahenduse muutmist. Suurendatakse kehtiva detailplaneeringuga määratletud elamute ehitisealust pinda, tagamaks rajatavate hoonete vastavuse tänapäevastele nõudmistele ning suurendatakse planeeringualal määratletud ridaelamu seksioonide arvu. Planeeritavaid elamuühikuid on 66. Alal kehtivas detailplaneeringus on kavandatud ligikaudu 56 elamuühikut. Kuna ridaelamu maksimaalset elamuühikute arvu ei ole sätestatud, on arvutuse aluseks võetud 4 seksiooni igal krundil.

##### **4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine**

Kruntide piire ei muudeta.

##### **4.2. Kavandatav ehitusõigus ja arhitektuursed tingimused**

Planeeritavatele elamumaa kruntidele pos 1-5 on lubatud ehitada üks kuni 2-korruseline ridaelamu, kõrgusega planeeritavast maapinnast katuseharjani kuni 10 m ning abihoone kõrgusega kuni 5m.

Planeeritavale krundile pos 7 on lubatud ehitada kuni kaks 2-korruselise üldkasutatavat hoonet, kõrgusega planeeritavast maapinnast katuseharjani kuni 10 m.

Planeeritavatele elamumaa kruntidele pos 8-11, 14-24, 26 ning 28-30 on lubatud ehitada üks kuni 2-korruseline kaksikelamu, kõrgusega planeeritavast maapinnast katuseharjani kuni 10 m ning abihoone kõrgusega kuni 5m. Kuni 20 m<sup>2</sup> hooned arvestatakse lubatud ehitisealuse pinna sisse ning peavad paiknema hoonestusala piirides. Kuni 20 m<sup>2</sup>- te hoonete arv võib lisanduda krundile lubatud hoonetele.

Krundil pos 13 paikneb alajaam ning krundile on määratud hoonestusala ja ehitusõigus. Hoonete tulepüsisusklassid määratakse ehitusprojektis.

Krundid pos 31-33 jäävad moodustatavate ridaelamute kinnistute koosseisu ning peavad jääma haljasala kruntideks, tagamaks planeeringuala haljastuse osakaalu.

#### 4.2.1. Kruntide ehitusõigus

pos nr.	krundi aadress või aadressi ettepanek	krundi planeeritud suurus, m <sup>2</sup>	ehitisealune pind, m <sup>2</sup>	maksimaalne kõrgus planeeritavast maapinnast (põhihoone/ abihoone)	Hoonete arv krundil (põhihoone+abihoone)	katastriüksuse sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liikide kaupa)	krundi kasutamise sihtotstarbed	Maksimaalne ridaelamu sektsioonide arv
1	Sinilille tee 20	3008	752	10/ 5	2 (1+1)	100% E	100% ER	4
2	Sinilille tee 18	3000	750	10/ 5	2 (1+1)	100% E	100% ER	6
3	Sinilille tee 16	3001	750	10/ 5	2 (1+1)	100% E	100% ER	6
4	Sinilille tee 14	3001	750	10/ 5	2 (1+1)	100% E	100% ER	6
5	Sinilille tee 12	3002	751	10/ 5	2 (1+1)	100% E	100% ER	4
6	Metsaaluse tee 5	3001	450	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
7	Sinilille tee 19	3004	601	10/ 5	2	100% Üh	100% ÜL ja/ või PK	-
8	Kanarbiku tee 1	3010	452	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
9	Sinilille tee 15	3001	450	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
10	Sinilille tee 13	3004	451	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
11	Sinilille tee 11	3000	450	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
12	Sinilille tee	6555	-	-	-	100% L	100% LT	-
13	Sinilille tee 17a	45	20	5	1	100% Th	100% OE	-
14	Metsaaluse tee 7	3002	450	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
15	Kanarbiku tee 4	3001	450	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
16	Kanarbiku tee 6	3000	450	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
17	Metsaaluse tee 9	3001	450	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
18	Kanarbiku tee 8	3005	451	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
19	Metsaaluse tee 11	3001	450	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
20	Kanarbiku tee 10	3004	451	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
21	Kanarbiku tee 3	3011	452	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
22	Kanarbiku põik 3	3018	453	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
23	Kanarbiku põik 5	3010	452	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
24	Kanarbiku põik 2	3004	451	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
25	Kanarbiku põik	1484	-	-	-	100% L	100% LT	-
26	Kanarbiku tee 7	3004	451	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
27	Kanarbiku tee	3329	-	-	-	100% L	100% LT	-
28	Kanarbiku tee 9	3010	452	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
29	Kanarbiku põik 4	3180	477	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
30	Kanarbiku põik 6	3000	450	10/ 5	3 (1+2)	100% E	100% EPk	-
31	Sinilille tee 18a	1404	-	-	-	100% Üm		-
32	Sinilille tee 16a	2564	-	-	-	100% Üm		-
33	Sinilille tee 14a	2366	-	-	-	100% Üm		-
KOKKU:		96030						

Krundid pos 12, 25 ja 27 on transpordimaa ja pos 31-33 üldmaa sihtotstarbega, seetõttu nendele kruntidele ei määrata ehitusõigust.

#### 4.2.2. Arhitektuursed piirangud

- Katuse kaldenurk 0 - 45 kraadi;
- Piirdeaia maksimaalne kõrgus on lubatud kuni 1,7 m ning ridaelamu sektsioonide vahele võib kavandada piirdeaia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele. Tänavapoolse piirdeaia läbipaistvus peab olema minimaalselt 20%.
- Täisehituse protsent (krundi pind / hoonete ehitisealuste pindade summa):
  - pos 1-5: 25%,
  - pos 7: 20%,
  - pos 8-11, 14-24, 26 ning 28-30: 15%.
- Fassaadimaterjalina on lubatud kasutada puitu, tellist, kivi, betooni, metalli, klaasi ja värvitud krohvipinda vmt (täpsustatakse ehitusprojekti). Kasutada ja kombineerida omavahel erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Hoone välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega;
- Hoonete ±0.00 on planeeritavast maapinnast kuni 0,4m kõrgemal (täpsustub ehitusprojekti);
- Hoone projekteerimisel järgida hoone energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63).

#### 4.3. Radoon

Lähtuvalt Eesti pinnase radooniriski kaardist, on planeeritaval alal normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50 kBq/m<sup>3</sup>).

#### 4.4. Haljastus ja heakord

Olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalselt. Lubatud on likvideerida puud, mis jäävad rajatavate hoonete, tehnovõrkude, teede ja parkimisaladele. Lubatud on likvideerida ka noored puud, mis asuvad ehitisele lähedal ja mille kasvades on oht ehitise püsivusele, krundi ja hoone insolatsiooninõuete tagamiseks.

Ehitusprojektis nähakse ette likvideeritavate puude asemele asendusistutus. On lubatud istutada nii puid kui ka põõsad. Kui omal krundil ei ole võimalik täita asendusistutuse nõuet, on lubatud asendusistikuid istutada ka üldkasutatava maa kruntidele (pos 31-33).

Lagedatele kohtadele istuda kõrghaljastust, põõsaid, hekki vms ning kohtadesse, kuhu kõrghaljastust ei rajata, külvata muru.

Kõrghaljastusele lisaks kavandada madalhaljastust, nt hekke või vabakujulisi põõsarühmi. Täpsed haljastuse rajamise põhimõtted ja asendusistutus antakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Ehitusprojektis käsitleda ehitustööaegseid kõrghaljastuse kaitsemeetmeid; tagada säilitatava kõrghaljastuse kasvutingimused ja juurestik, võra ja tüve kaitse kogu ehitustegevuse vältel; ehitustööde tsooni jäävate puude kaitseks rakendada abinõud puude vigastamise vältimiseks.

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus on kuni 1,7 m. Ridaelamu sektsioonide vahele võib kavanda piirdeaia ja/või heki vastavalt kaasomanike omavahelistele kokkulepetele;

#### **4.4.1. Jäätmete prognoos ja käitlemine**

- Jäätmete kogumise jaoks on ette nähtud tühjendatavate konteinerite paigaldamine. Prügikonteinerite tühjendamine peab toimuma sellise intervalliga, et ei tekiks mahutite ületäitumist, haisu ning sellega kaasnevat ümbruskonna reostust. Jäätmete kogumine peab toimuma sorteeritult, et saaks tagada jäätmete taaskasutust ja kõrvaldamist. Samuti tuleb ette näha ohtlike jäätmete kogumine ning äravedu spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse.
- Ehitusjäätmel tuleb kas suunata taaskasutamisesse, ette näha nende äravedu, kõrvaldamine spetsiaalses ladustuspaigas või anda üle töötlemiseks vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitustöödel tekkivate jäätmete valdaja on kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi jäätmete liikide kaupa kogumiseks. Samuti kuuluvad tema kohustuste hulka kõikide võimaluste rakendamine jäätmete taaskasutamiseks.
- Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides Lääne-Harju vallas esitatud jäätmeveo nõudeid ning jäätmevedaja kehtestatud

nõudeid konteinerile ja selle asukohale. Soovituslikud prügikonteinerite asukohad on esitatud joonisel 4 (põhijoonis tehnovõrkudega).

#### **4.4.2. Võimalikud avariolukorrad ja nende vältimise meetmed**

Võimalikeks avariolukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariolukorrad on võimalikud igasugusel ehitamisel ning seega on need ennetatavad õigete töövõtetega.

Peamised ohud ehitamisel on:

- avariid ehitustöid teostavate mehhanismidega;
- tööõnnetused;
- kommunikatsioonide lõhkumine (elekter, vesi, kanalisatsioon jne);
- kemikaalide, kütuste, õlide lekked;

Selliste olukordade minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil järgida üldisi ohutusnõudeid ning vajalikke eeskirju. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal.

Kasutusperioodil võib olla avariolukordadeks torustike lekked ja ehitiste tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga. Tulekahju ennetamiseks peab ehitise olema varustatud nõuetele vastavate tulekustutusvahenditega.

#### **4.4.3. Keskkonnatingimuste seadmine planeeringuga kavandatava elluviimiseks.**

Planeeringuga kavandatava tegevuse puhul ei ületata mõjuala keskkonnataluvust, ei põhjustata keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei seata ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara. Lähtudes planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta paarismajade, ridaelamute ning üldkasutatavate hoonete püstitamise ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Planeeritava alal ei ole kaitstavaid loodusobjekte, planeeringuga ei ole ette nähtud tegevusi ranna või kalda piiranguvööndis, planeeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Käesolevas detailplaneeringus ei ole lubatud tegevus, mis kuuluks KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud

olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu. Maa-ameti andmebaasi kohaselt ei paikne planeeritaval maa-ala ja selle lähiümbruses Natura 2000 võrgustiku alasad, hoiualasid ja kaitsealuseid parke. Põhjavee kaitstuse seisukohalt on Saue valla üldplaneeringu kaardi kohaselt tegu kaitsmata põhjaveega alaga. Vältida tuleb reostuse sattumist põhja- ja pinnavette ning pinnasesse. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaudu. Oluline mõju põhjaveele puudub, kui ehituse käigus kasutatakse töökorras ehitusmasinaid. Seega eeldatavalt keskkonnale reovee tõttu ohtu ei teki. Kui jäätmete käitlemisel järgitakse jäätmeseaduse, selle alamaktide ja valla jäätmehoolduseeskirja nõudeid, siis olulist negatiivset keskkonnamõju ei teki. Planeeritud ehitise ja rajatiste ehitamisega ei kaasne eeldatavasti ülemäärast müra ja õhusaastet. Soovitav on vältida mürarikkaid tegevusi öhtusel ja öisel ajal ning puhkepäevadel. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on tegemist elamumaaga, seetõttu projekteerimisel lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja tagada, et ei ületataks määruses toodud müra normtasemeid. Ehitustöödel kasutatavad ehitusmasinad peavad olema tehniliselt korras ja nõuetekohaselt hooldatud. Tööde teostaja peab olema valmis võimalike kütuse- ja õlilekete kiireks lokaliseerimiseks ja likvideerimiseks, et reostus ei satuks vette ja pinnasesse. Planeeringuga ei kaasne vahetut või kaudset mõju inimeste tervisele ja heaolule, kavandatav tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kruntidele.

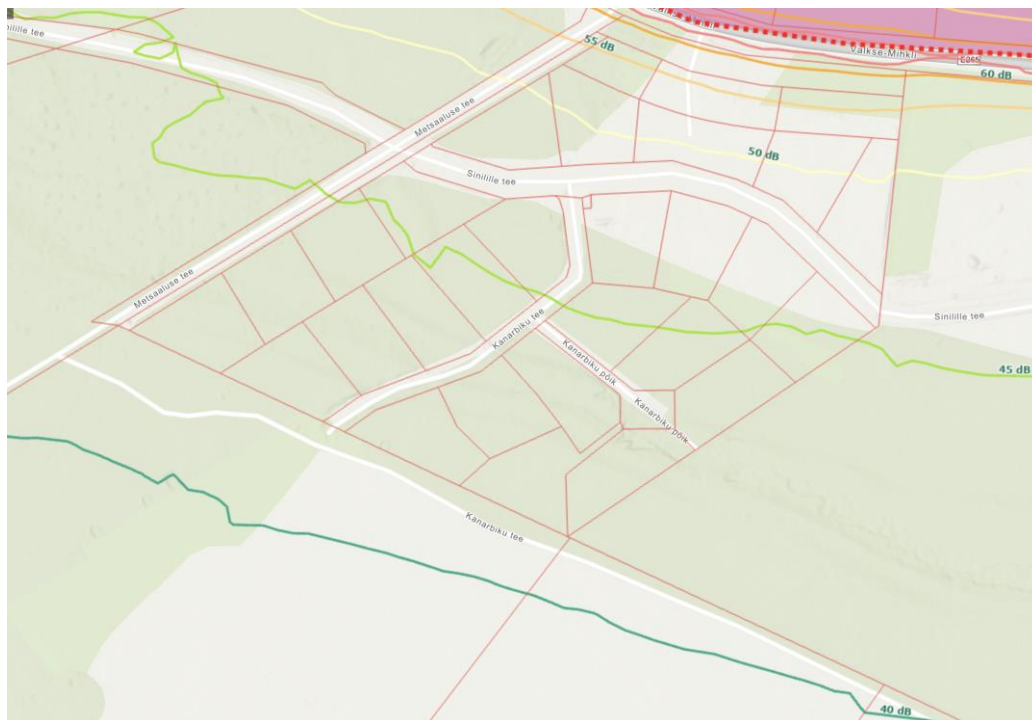
#### **4.4.3.1 Mürataseme hindamine planeeritaval alal**

Lääne-Harju valla üldplaneeringu alusuuringuna on Hendrikson & Ko Oü koostanud “Rohelise võrgustiku analüüsi ja mürahinnangu”. Järgnevalt on tehtud analüüsi põhjal kokkuvõtte müra mõjust planeeringualale.

Liiklusmürast mõjutatud (olulise negatiivse mõjuga) piirkondadeks võib lugeda eelkõige elamualad, mille puhul eluhoonete teepoolisel küljel esineb müratase, mis on suurem kui 65 dB päeval (müra hinnatud tase päeval - Ld) ja/või suurem kui 60 dB öösel (müra hinnatud tase öösel – Ln).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Rohelise võrgustiku analüüs ja mürahinnang. Lääne-Harju valla üldplaneeringu alusuuringud, lk 49



Joonis 2. Väljavõte mürakaardist öisel ajal.



Joonis 3. Väljavõte mürakaardist päeval ajal.

Käesoleva analüüsi tulemusena on müranõuded täidetud ning puudub vajadus täiendava mürauuringu koostamiseks ning leevendusveetmete rakendamiseks.

#### 4.4.4. Kuritegevusriskide vähendamine

Käesoleva peatüki koostamise aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur.

Kuritegevuse riske vähendavad:

- elav keskkond
- selgelt eristatav juurdepääs, valdusel sissepääsude arvu piiramine
- ööpäevaringse valve korraldamine ja valvetehnika paigaldamine nii hoones, kui ka õuealal.
- õueala valgustatus
- lukustatud sisenemisruumid
- tugevad ukse- ja aknaraamid, ukсед, aknad, lukud, klaasid
- süttimatust materjalist suletavate prügianumate kasutamine.

#### **4.5. Teed**

##### **4.5.1. Juurdepääs planeeritavale alale.**

Alale kavandatakse kokku 66 elamuühikut, millest tulenevalt võib liikluskoormus tõusta ligikaudu 132 auto võrra (arvestades igale elamuühikule 2 autot). Lisanduvad ka üldmaa krundi kasutavad sõiduautod.

Juurdepääs planeeritavale alale tagatakse Sinilille teelt. Praegusel hetkel on riigiteega (8 Tallinn-Paldiski tee) ühendus Metsaaluse teelt. Perspektiivselt ehitatakse välja Sinilille tee kuni Kullerkupu tänavani, mille kaudu tagatakse juurdepääs riigimaanteele. Peale nimetatud teelõigu rajamist likvideeritakse Metsaluse tee ühendus riigimaanteelega. Kanarbiku põik, Kanarbiku tee ning Sinilille tee kavandatakse avalikult kasutatavaks teeks.

##### **4.5.2. Parkimine.**

Parkimiskohtade arvutuse aluseks on standard EVS 843:2016 Linnatänavad, tabel 9.2. Parkimiskohtade arvutamisel on võetud aluseks väike-elamute ala. Parkimine lahendatakse omal krundil. Igale paarismaja ning ridaelamu seksioonile nähakse ette 2 parkimiskohta ning soovituslik on lisaks planeerida ka külalistele parkimiskohti. Üldkasutatava hoone (pos 7) parkimisvajadus täpsustub ehitusprojekti koostamisel lähtuvalt hoonete kasutusotstarbest. Detailplaneeringus on esitatud põhimõtteline lahendus.

#### **4.6. Tehnovõrgud**

##### **4.6.1. Vee-, kanalisatsiooni- ning sademevete lahendus**

Hoonestatavatel kruntidel on olemas vee-, ja kanalisatsiooni liitumispunktid ning elektrivarustuse saamiseks liitumiskilbid.



Ehitusprojektid peavad olema AS-ga Keila Vesi kooskõlastatud enne (EHR) nendele ehitusloa taotlemist. AS Keila Vesi on kooskõlastanud Vanatoa 2022 detailplaneeringu tingimused, et ehitusprojektide koostamiseks peab võtma AS-lt Keila Vesi täpsustatud tehnilised tingimused.

**Sademevesi** nähakse ette omal krundil pinnasesse immutatuna. Sademevee juhtimine (imbumine) ühiskanalisatsiooni peab olema välistatud. Sademevee juhtimine naaberkiinnistutele on keelatud ning tuleb lahendada oma krundi piires.

#### **4.6.2. Sidevarustus**

Telia Eesti AS 21.12.2022 väljastatud telekommunikatsioonialastest tehnilistest tingimustest nr NR 37530849 lähtuvalt on planeeritavate kruntide liitumispunktid sidetrassiga võimalikud Sinilille teel olevatest kaevudest KLMUA-008, KLMUA-009, KLMUA-010 või KLMUA-011. Sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vajalik projekteerida ja rajada sidetrass Telia Eesti AS sidekaevust ehitiste sisevõrgu ühenduskohani.

#### **4.6.3. Elektrivarustus**

Planeeringualal olevatel kruntidel on olemas liitumiskilbid peakaitsmete nimivõimsusega 20 amprit (elamuühiku kohta). Kuna kruntidel pos 1-5 suureneb elamuühikute arv, taotleda edaspidise projekteerimise käigus Elektrilevi OÜ-lt täiendavad peakaitsmed vajalike nimivõimsustega.

Tinter-Projekt OÜ 14.10.2022 koostatud "Valkse küla, Sinilille tee ja Metsaaluse tee projekt"-is on projekteeritud ka puuduolev tänavavalgustus, mille tarbeks on planeeritud liitumiskilp alajaama lähedusse. Tänavavalgustuslampide valimisel arvestada järgnevaga: valgusviljakus min 130lm/W, lambitüüp, eelprogrammeeritud dimmerdusega (Virtual Midnight näiteks). Tänavavalgustuse taristu antakse üle peale selle välja ehitamist kohalikule omavalitsusele.

#### **4.6.4. Soojavarustus**

Planeeringuga nähakse ette lokaalne küte, mille täpne liik selgub hoonete projekteerimise käigus. Variandid oleksid elektri-, vedel, maa- või tahkeküte. Alternatiivküttena võib kombineeritult kasutada õhk-vesi soojuspumpa ja

päikesepaneele. Arvestades seejuures, et nendest lähtuv müra ei segaks naabreid (välismoodulid tuleb kavandada sellele tingimusele vastavale hoone küljele).

Soovitav on kasutada energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (õhk-vesi soojuspump, maasoojuspump, päikesepaneelid, jmt). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad küteliigid (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginull energiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded”. Sellest tulenevalt on projekteerimisel soovitatav kavandada ka alternatiivsete energiaallikate lahendusi.

#### **4.6.5. Tuleohutuse tagamine**

Hoonete tulepüsivuse klass määratakse ehitusprojekti. Hooned tuleb ehitada järgides siseministri 30.03.2017. a vastu võetud määruses nr 17 „*Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded*“ sätestatut. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitistevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele ehitistele. Juhul kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täidetud peavad olema EVS 812-6:2012/A2:2017 „*Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*“ esitatud nõuded. Alale peab olema tagatud päästeteenistuse autode juurdepääs ning nende ümberpööramise võimalused.

Lähtuvalt 18.02.2021 vastu võetud määrusest nr 10 “Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” §6 lg 3 Peab veevõtukoht paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel. Planeeritaval alal paikneb kolm hüdranti (vt joonis 4 põhijoonis tehnovõrkudega). Täiendavaid hüdrante ei planeerita.

#### 4.7. Servituudid

Tabel 2 Servituutide määramise vajadus

Teeniv kinnisasi/krunt	Valitsev krunt või asutus, mille kasuks on tehtud ettepanek seada servituut	Servituut	Servituudi sisu
Sinilille tee 18a 29501:007:1415; Sinilille tee 16a 29501:007:1416; Sinilille tee 16 29501:007:1385; Sinilille tee 14 29501:007:1386; Sinilille tee 11 29501:007:1394	Telia Eesti AS	Isiklik kasutusõigus (planeeritav)	Isiklik kasutusõigus annab tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada ja hooldada läbi kinnisasja kulgevaid tehnovõrke.

#### 4.8. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Detailplaneering on peale kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Üldmaa krundid pos 31-33 jäävad ridaelamukruntidega sama kinnistu koosseisu (kinnistu moodustavad: pos 2 ja 31; pos 3 ja 32; pos 4 ja 5 kruntide kaasomandina pos 33).

Tegevuskava:

- Kokkuleppe sõlmimine kohaliku omavalitsusega avalike teede ja tehnovõrkude väljaehitamisekohustuse üleandmiseks;
- Kokkulepete sõlmimine kooskõlastajatega võimalike planeeringu realiseerimiseks vajalike objektide väljaehitamiseks ja üleandmiseks;
- Tagatiste seadmine kohustuste täitmiseks;
- Detailplaneeringu kehtestamine
- Detailplaneeringuga ettenähtud avalike teede ja tehnovõrkude ning realiseerimiseks vajalike objektide ehitamine ja kasutusloa saamise järgselt üleandmine;
- Hoonete projekteerimine;
- Hoonete ehitamine;
- Hoonete kasutusse võtmine.

