



**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<br>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 1:1000

Joonis 4: Põhijoonis tehnovõrkudega M 1:1000

## **KOOSÕLASTUSED**

## **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.

Juurdepäas 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**

Juurdepäas 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 ridaelamute 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. Kavandata 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 tulepüsisivusklassid 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) | katastritruksuse sihtotstarve ja osakaalu % (katastri- üksuse 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 ehitusprojektis). Kasutada ja kombineerida omavahel erinevaid materjale ja liigendatud fassaadi. Hoone välimus peab olema visuaalselt nauditav ning kaasaegse arhitektuurse lahendusega;
- Hoonete  $\pm 0.00$  on planeeritavast maapinnast kuni 0,4m kõrgemal (täpsustub ehitusprojektis);
- Hoone projekteerimisel järgida hoone energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 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.
- Ehitusjäätmed 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 avariilukorrad ja nende vältimise meetmed**

Võimalikeks avariilukordadeks alal võib olla rike või õnnetus kasutatava tehnikaga või tööõnnetus. Sellised avariilukorrad 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 avariilukordadeks 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 paarismaade, ridaelamute ning üldkasutatavate hoonete püstitamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu tingimusi ja õigusaktide nõudeid. Planeeritaval 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 alasid, 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, kavandatud tegevus ei avalda ka negatiivset keskkonnamõju planeeringuala kontaktvööndisse jäävatele olemasolevatele kruntidele.

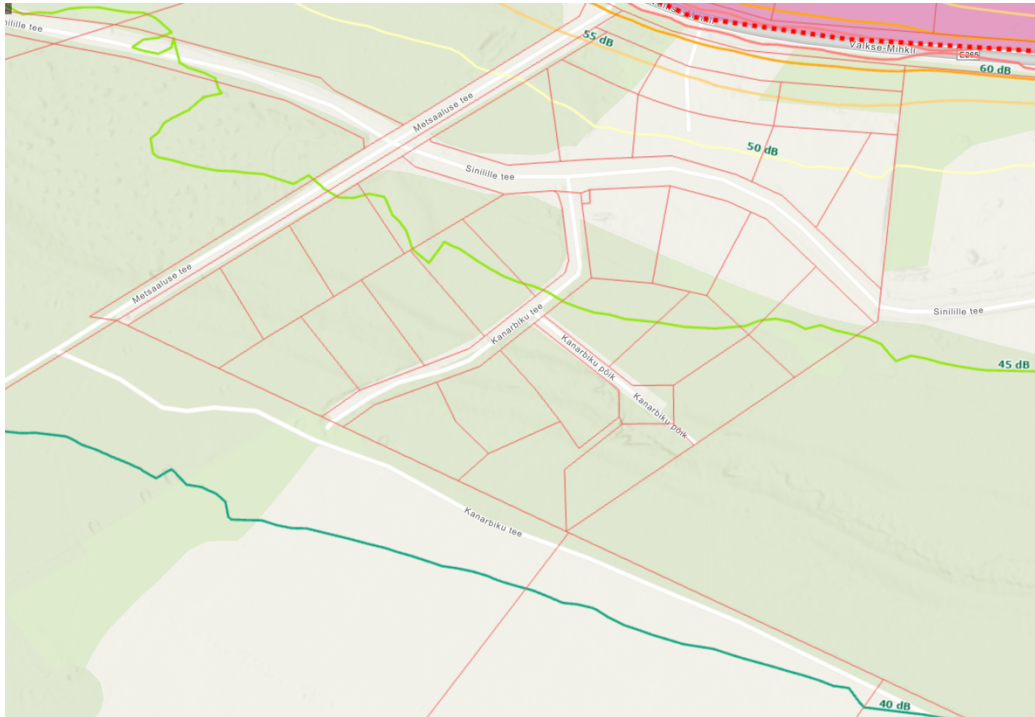
#### **4.4.3.1 Mürataseme hindamine planeeritava alal**

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

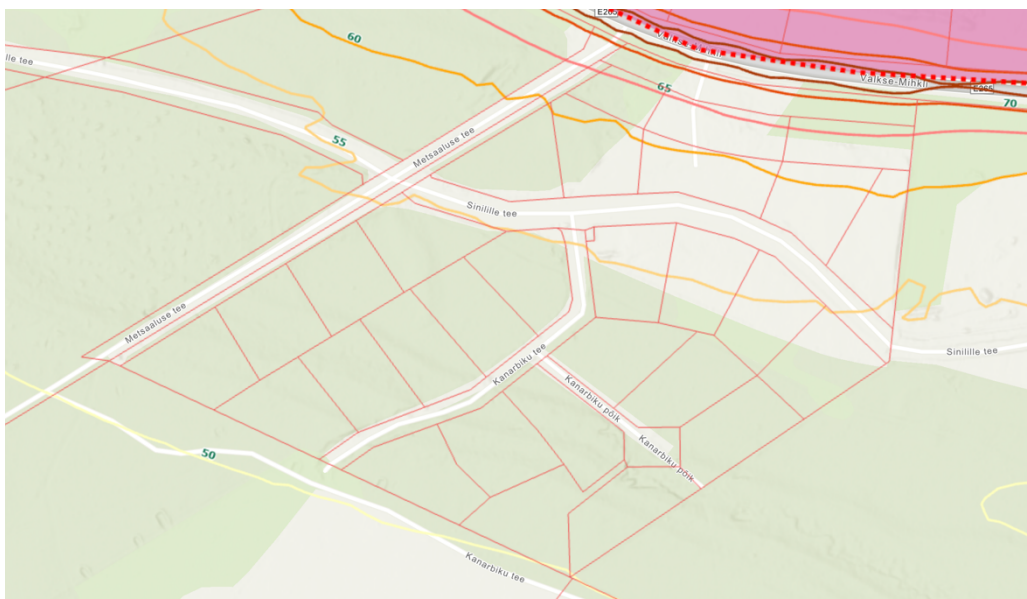
Liiklusmürast mõjutatud (olulise negatiivse mõjuga) piirkondadeks võib lugeda eelkõige elamualad, mille puhul eluhoonete teepoolse küljel esineb müratase, mis on suurem kui 65 dB päeval (müra hinnatud tase päeval -  $L_d$ ) ja/või suurem kui 60 dB öösel (müra hinnatud tase öösel –  $L_n$ ).<sup>1</sup>

---

<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, ukSED, 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 krunti 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 riigimaanteega. 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 sektiioonile 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 tingimusel, 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 naaberkinnistutele 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. Tänavavalgustust lampide 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 soojustump, maasoojustump, 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 tuleohutusunõuded*“ 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 tuleohutuspäigaldiste 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<br>kinnisasi/krunt                                                                                                                                                                        | Valitsev krunt<br>või asutus,<br>mille kasuks<br>on tehtud<br>ettepanek<br>seada servituut | Servituut                                | Servituudi sisu                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sinilille tee 18a<br>29501:007:1415;<br>Sinilille tee 16a<br>29501:007:1416;<br>Sinilille tee 16<br>29501:007:1385;<br>Sinilille tee 14<br>29501:007:1386;<br>Sinilille tee 11<br>29501:007:1394 | Telia Eesti AS                                                                             | Isiklik<br>kasutusõigus<br>(planeeritav) | Isiklik kasutusõigus annab<br>tehnovõrgu valdajale õiguse ehitada<br>ja hooldada läbi kinnisasja<br>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:**

Detailplaneering viiakse ellu kolme etapi kaupa (vt skeemi põhijoonisel „Planeeritava ala ehitamise etapid“). Igas etapis ehitatakse kõigepealt valmis teed ja muu taristu kuni kasutusloani. Seejärel taotletakse vastava etapi kruntidele hoonete püstitamiseks ehitusload ning alustatakse hoonete püstitamise. Hoonetele kasutuslubade taotlemise õigus avaneb peale vastava etapi ühisveevärgi ja kanalisatsioonitrasside üleandmist vee-ettevõtjale. Elluviimise detailne järjekord ja tingimused lepatakse kokku ja fikseeritakse halduslepingus.