

# SELETUSKIRI

## Sisukord

<b>LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID .....</b>	<b>3</b>
Detailplaneeringu koostamise alused.....	3
Detailplaneeringu koostamise eesmärgid .....	3
Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid.....	3
<b>OLEV OLUKORD .....</b>	<b>4</b>
Üldandmed .....	4
Geodeesia.....	4
Haljastus .....	4
Tänavad ja liiklus .....	4
Looduskaitse ja muinsuskaitse .....	4
<b>PLANEERIMISLAHENDUS .....</b>	<b>5</b>
Kontaktvööndi analüüs .....	5
Planeeringu põhimõtted .....	5
Maakasutus ja ehitusõigus .....	6
Seos kõrgema taseme planeeringutega.....	9
Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus.....	9
Liikluslahendus ja vertikaalplaneerimine .....	10
Vee- ja kanalisatsioonivarustus .....	14
Elektri- ja sidevarustus .....	15
Küttevareustus.....	18
Haljastus ja keskkonnatingimused .....	18
Rajatised ja inventar .....	19
Kuritegevusriskide vähendamine planeeringus.....	19
Tuleohutus .....	20
Radoonirisk .....	20
Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava .....	22
Fotod planeeritavast alast .....	23

## LÄHTEANDMED JA ÜLDEESMÄRGID

### Detailplaneeringu koostamise alused

- Keila Vallavolikogu 26.08.2013 otsus nr 371/0813 Meremõisa külas asuva Innu (katastritunnusega 29501:007:0411, pindalaga 20,54ha) maaüksuse Keila valla üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamise kohta;
- Lisa 1 Keila Vallavolikogu 26.08.2013 otsusele nr 371/0813 „Meremõisa külas asuva Innu maaüksuse detailplaneeringu lähteseisukohad;
- Planeerimisseadus;
- Keila Valla ehitusmäärus, kehtestatud Keila Vallavolikogu Määrus 26. 10. 2006.a. nr22 ;
- Keila valla Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend;

### Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

- Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on planeeritava kinnistu jagamine kruntideks ja enamusele moodustatavatest kruntidest ehitusõiguse andmine üksikelamute ehitamiseks, Klooga maantee äärsetele kruntidele ehitusõiguse andmine ärihoonete püstitamiseks ja ehitusõiguse andmine ühe ühiskondliku hoone (lasteaia) püstitamiseks.
- Kruntide sihtotstarbe ja ehitusõiguse ulatuse määramine;
- Kvaliteetse keskkonna kavandamine, lähtudes uuest arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest looduslikest eeldustest ja väärtustest;
- Heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise lahendamine;
- Tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

### Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- Kehtiv Keila Valla üldplaneering kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega 13.10.2005 nr 259/1005
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused"
- Keila Vallavolikogu 28.11.2014 otsusega nr 148/1114 pikendatud Keila valla arengukava 2012-2016 ning lähiümbruses algatatud ja kehtestatud planeeringud
- Keila valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukava aastateks 2014-2026

## OLEV OLUKORD

### Üldandmed

Planeertav ala paikneb Keila vallas Meremõisa külas riigimaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres. Tegemist on endise Keila-Joa puukooli alaga. Üks juurdepääs krundile toimub Innu maaüksuse läänepiiril Kungla mets 2 maaüksusel olevalt teelt ja teine maaüksuse kirdenurgast otse maanteelt, mis on juurdepääsuks Innu maaüksusel paiknevale elamule. Algatatud planeeritava ala suurus on 20,54ha ja sellest ca 11% on kaetud kõrghaljastusega. Planeeritavast maaüksusest ida poole jääb Keila metskonna 35 maatükk ja kagu- lõuna-edela poole Marmor, Settleri ja Pajo maaüksused. Lääne pool paikneb Kungla mets 2 maaüksus, millel asub ka maanteelt juurdepääsutee. Innu maaüksusel asub üks elamu koos abihoonetega, kaks tiiki mis on omavahel ühendatud kraavidega ja maaüksuse lõunaosas puurkaev mis planeeringulahenduse kohaselt ette nähtud rekonstrueerida ja millest tagatakse planeeritud kruntide joogiveega varustamine. Rekonstrueeritava puurkaevu kõrval asuvad maapealsed veemahutid, mis planeeritakse likvideerida. Teine puurkaev asub maaüksuse põhjaosas olemasoleva elamu õuealal ja varustab joogiveega olevat elamut.

### Geodeesia

Planeeringu alusena on kasutatud järgmisi topo-geodeetilisi alusplaanide:

- GeoPoint OÜ poolt 04.2015.a. koostatud töö nr.15-G069 "Innu MÜ Topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega",
- Eesti põhikaart 1:10 000 rasterkujul
- Keila valla katastriüksuste kaart;

### Haljastus

Innu maaüksus asub endisel Keila-Joa puukooli maa-alal. Olev haljastus koosneb peamiselt puukoolis realiseerimata jäänud okaspuudest, mis 25 aastaga on suureks kasvanud. Okaspuude vahel olevad alad on osaliselt võsastunud. Kogu planeeritavast maa-alast on kõrghaljastusega kaetud ca 11% - ca 2,4ha.

### Tänavad ja liiklus

Planeeritav ala külgneb põhja poolt küljest riigimaanteega T-11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ja lääne poolt Kungla mets 2 maaüksusel asuva kruusakattega erateega - Tee221. Mõlemalt teelt on juurdepääs Innu maaüksusele.

### Looduskaitse ja muinsuskaitse

Muinsuskaitsealused objektid planeeritaval alal puuduvad. Innu maaüksuse kõrval oleval Marmor maaüksusel (kat.tunnus 29501:007:1724) on registreeritud 30.03.2012 kanakulli pesa kuusel ning moodustatud II kategooria kaitstava linnuliigi kanakull (ladina keeles Accipiter gentilis) leviala (Keskkonnaregistri nr.KL09114404), mis osaliselt ulatub Innu maaüksuse kaguosale. Vastavalt liigi kirjeldusele on pesapaiga ümber moodustatud 5ha suurune sihtkaitsevöönd vähemalt 60 aastastest puudest. Seal ei ole püselupaika moodustatud ja kehtib LKA §55 isendikaitse, mis seab tegevusele vaid ajalisi piiranguid. II kaitsekategooria kanakulli pesade ja munade tahtlik hävitamine ning kahjustamine või pesade kõrvaldamine on keelatud. Samuti on keelatud tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvamise ajal.

## PLANEERIMISLAHENDUS

### Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav ala paikneb Meremõisa külas 2.2 km Keila - Joast Klooga-Ranna poole Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna (kõrvalmaantee) ääres. Juurdepääs planeeritavale alale on Kungla mets 2 maaüksuse idapiiril olevalt teelt, mis on juurdepääsuteeks ka teistele maaüksustele (Pajo, Setleri, Nepioru).

- Olemasolevad tehnovõrgud, millega planeeritud krundid ühendatakse, paiknevad: vee- ja kanalisatsiooni torustik puudub, Innu maaüksusel on olemasolevad puurkaevud, 0,4kV elektri õhuliinid ja 10kV elektri õhuliin, mis asub planeeritava maaüksuse kõrval Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres. Vastavalt Keila valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni aastateks 2014-2026 on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres kavas tulevikus välja ehitada kanalisatsiooni survetorustik.
- Planeeritava ala lõuna ja edelaosas on kolm hoonestatud elamukrunti - Pajo, Setleri ja Nepioru. Hooned on 1 ja 2 korruselised. kaldkatusega. Innu maaüksuse idaküljele jääb riigimetsa kvartal nr 35 ja lõunapoole riigimetsa kvartal nr 36. Läänepiiril olev Kungla mets 2 maaüksus on kaetud tiheda okaspuu metsaga, mis on mitukümmend aastat tagasi istutatud ja mida ei ole harvendatud. Kungla mets 2 omanikud soovivad oma maaüksuse läbi detailplaneeringu elamukruntideks jagada. Väike elamugrupp (7 elamut) asub teisel pool Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteed Kungla tee ääres.

### Planeeringu põhimõtted

Planeeringu idee on planeeritavale maaüksusele elamukruntide, ärikruntide ja lasteaia krundi ehitus- ja maakasutustingimuste määramine.

Juurdepääs Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt on planeeritud Kungla mets 2 maaüksusel oleva tee kaudu (Tee221), millele suubub Innu maaüksuselt kaks pinnaseteed. Uus planeeritud teedevõrk arvestab olemasolevate väljasõitudega Teele221, lisaks on planeeritud üks täiendav väljasõit Teele221.

Planeeritaval alal on olemasolev kraavide ja tiikide süsteem, mida on püütud maksimaalselt arvestada siseteede võrgu planeerimisel.

Lasteaia asukoht on planeeritud planeeringuala põhjapoolsesse ossa Tee221 lähedusse, et oleks tagatud lihtsam ja kiirem juurdepääs Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt kuid mitte vahetult mürarikka maantee äärde. Arihooned on paigutatud samuti planeeringuala põhjapoolsele osale maanteeäärsetele kruntidele juurdepääsuga planeeritud siseteelt. Planeeritava ala keskele kavandatud haljasalale on ette nähtud koht laste mänguplatsile. Planeeritava ala lõunaosas asub olemasolev puurkaev (kaitsevöönd 50m) ja millele on moodustatud omaette Tootmismaa sihtotstarbega krunt. Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd ulatub ka Setleri maaüksusele (piirinaaber) mille omanik on kitsendusega nõus ja kinnitab, et Eesti põhikaardil nähtav puurkaevu sanitaarkaitsevööndis olev endine teekoht ei ole avalikult kasutatav ega selle kaudu ei oma juurdepääsu ükski naabermaaüksus. (vt.kiri „LISAD“- Lisa 11) Üksikelamu kruntidest suurim on planeeritud olemasolevale elamule (7869m<sup>2</sup>), mis omab omaette sissepääsu Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt. Elamukruntide minimaalseks suuruseks on 3000m<sup>2</sup>. Soovi korral võib kõrvuti olevaid üksikelamukrunte omavahel liita, mille tulemusena liitub ka neile lubatud ehitusõigus. Kõikidele planeeritud siseteedele on planeeritud omaette maakasutused Transpordimaa sihtotstarbega.

Innu maaüksuse detailplaneering algatati 20,54ha suurusel alal. Detailplaneeringu läbivaatamisel esitati Maanteeameti poolt nõue, et planeeritava ala piiride sees oleks ka riigitee 11390 ja Tee 221 ristmiku maa-ala. Innu maaüksusest planeeriti esialgselt 60 krunti, millest 44 olid üksikelamukrundid. Detailplaneeringule tehtud järelevalve käigus tehtud märkuste alusel on loobutud rohekoridori alale planeeritud 6-st üksikelamukrundist ja 1-st tee krundist. Lähtudes muudatustest on kehtestatava planeeritava ala suurus 19,88ha.

## Maakasutus ja ehitusõigus

Käesoleva detailplaneeringuga on Innu maaüksusele kokku planeeritud 53 krunti. Planeeritud kruntidest on 38 üksikelamukrundid, 2 ärikrundid, 2 ühiskondlike ehitiste krundid (lasteaiale, haridusasutusele), 1 tootmismaa krunt puurkaevule, 8 transpordimaa krunti teedele ja tänavatele ning 1 üldkasutatava maa krunt haljasalale ja 1 üldkasutatava maa ja kergliiklustee krunt.

- Hoonestusalade piiride sees on lubatud ehitada põhihooneid ja abihooneid. Hoonestusalad on antud kruntidel maksimaalsed võimalikud, et tagada seal kasvavate väärtuslike ja elujõuliste puude säilitamine, leides hoonestusala sees hoonetele parima võimaliku asukoha puid arvestavalt. Nii on hoonestusala sees võimalik hooneid paigutada väärtuslikest puudest vabale alale. Elamukruntide suurim lubatud täisehituse % on 10%.
- Lubatud ehitatavad üksikelamud max 2 korruselised, katusekaldega 15 - 45°, lahtise hoonestusviisiga. Põhihoone max katuseharja kõrgus 10m. Abihoone max korruste arv on 1 ja katuseharja kõrgus max. 7m. Lubatud hoonete arv krundil on 4, millest on 1 elamu ja 3 abihoonet. Ei ole lubatud rajada maste või teisi vertikaalseid rajatisi kõrgemaid kui 15m.
- Planeeritud lasteaiale on kavandatud 2 krunti - Pos.23 ja Pos.24, mida on võimalik omavahel liita. Liitkrundi suurus on 6373m<sup>2</sup>. Ühiskondliku ehitise kruntide liitmisel liitub neile lubatud ehitusala ja ehitusõigus. Kavandatava lasteaia kohtade arv on ca 80-100 (4-5 rühma).
- Ärihoonetele on kavandatud 2 krunti – Pos. 21 ja Pos.22, mida on võimalik omavahel liita. Liitkrundi suurus on 6545m<sup>2</sup>. Ärikruntide liitmisel liitub neile lubatud ehitusala ja ehitusõigus.
- Lubatud hoonete arv ärikrundil on 2 (1 põhihoone ja 1 abihoone). Lasteaia liitkrundile on lubatud ehitada 1 põhihoone ja 6 abihoonet.

Kruntide ehitusõiguse tabel (milles on maha tõmmatud krundid, mida käesoleva detailplaneeringu kehtestamisel ei kehtestata) vt. joonis 4 "PÕHIJONIS",

Kruntide kasutamise sihtotstarbe leppemärkide seletused :

ÜL – Haridus- ja lasteasutuste maa

EP - Üksikelamu maa

ÄK - Kaubandus-, tootlustus- ja teenindushoone maa

LT – Tee ja tänavamaa

LK – Kergliiklustee maa

VT - Tehisveekogu maa

OV - Vee tootmise- ja jaotamise ehitise maa

OE - Elektrienergia tootmise- ja jaotamise ehitise maa

Planeeringu realiseerimiseks on määratud ehitusjärjekorrad järgmiselt:

I ehitusjärjekord väljapääsuga Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teele - 6 uut üksikelamu krunti - krundid Pos 16, 17, 25, 26, 27 ja 28. Nendele kruntidele ehitusloa väljastamisel ei ole vajalik rekonstrueerida Riigitee 11390 ja nr 2952210 (Tee221) ristmikku.

II ehitusjärjekord 32 uut üksikelamu krunti (krundid pos 2-5, pos.12-15, pos.18-20, pos.24, pos 29-48), 2 ärikrunti (krundid pos 21-22) ja 1 lasteaia krunt (krundid pos 23 ja pos 24). Enne II ehitusjärjekorra kruntidele ehitusloa väljastamist tuleb rekonstrueerida Riigitee 11390 ja nr 2952210 (Tee221) ristmik.

### **Arhitektuursed tingimused:**

- Välisviimistluses vältida imiteerivate materjalide kasutamist (nagu profiilplekist, plastikust, tsementkiudplaatidest fassaadikatted ja muud sarnaselt käsitletavat materjalid); eelistada tuleb omadustelt väärikaid, kauakestvaid ja looduslikke materjale (nagu puit, looduslik kivi, klaas ja muud sarnaselt käsitletavat materjalid); Ei ole lubatud ristpalkmajade ehitamine.
- Katusekatted profiil- või valtsplekk, kivi, laineline tsementkiudplaat (eterniit), lamekatustel bituumenkate
- Katuseharja suund vaba;
- Katuse kalded 15 - 45°; Katusekatted on vabad, sobiv valida vastavalt katuse kaldele (kivi, profiilplekk, valtsplekk, bituumen- või puitsindel). Õlg- ja laastukatuse ehitamine ei ole soovitatav

Hoonestatava krundi piirded (max h=1,5m) - võrkpiire hekiga, metall- või puitpiire. Piirete läbipaistmatu osa kõrgus maapinnast lubatud max 30cm. Ühiskondliku hoone võrkpiirde max kõrgus lubatud 1,7m. Laste mänguväljaku sõidutee poolsele küljele tuleb rajada piire.

- Hoonestusviis lahtine;

### **Tingimused ehitamiseks:**

- Tehnovõrkude ristumised riigitee elementidega (jalg- ja rattatee) tuleb kavandada kinnistel meetodil. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigiteede laiendamise, ristmike rekonstrueerimise jalgratta- ja jalgte kavandamise jne. korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (Planeerimisseadus §131 lg1)
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee - ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (Ehitusseadustik §24 lg2 p2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (Ehitusseadustik §99 lg3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastabtee ehitusloa Maanteeamet.
- Liiklusest tulenevate häiringute leevendavad meetmed vt. OÜ Adepte Ekspert töö „Keila Vallas Innu kinnistu detailplaneeringu mürahinnang“ (vt „LISAD“ Lisa 10)

Arvestada Terviseameti poolt esitatud tingimustega (14.09.2017 nr9.3-1/3931-5):

- 1) Uusi müratundlikke hooneid ei planeerita riigimaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee kaitsevööndisse.
- 2) Sihtväärtusi ületavate müratasemete tõttu ei planeerita POS 21 ja POS 22 kruntidele müratundlikke hooneid (kruntidele Pos.21 ja Pos.22 on planeeritud ärihooned)
- 3) Veeseadusest § 28 lg 1 lähtuvalt on veehaarde sanitaarkaitseala joogivee võtmise kohta ümbritsev maa- ja veeala, kus veeomaduste halvenemise vältimiseks ning veehaarderajatiste kaitsmiseks **kitsendatakse tegevust ja piiratakse liikumist**. Põhjavee sanitaarkaitsealal laiusega 30 m või 50 m on lubatud vaid veehaarderajatiste teenindamine, metsa hooldamine, heintaimede niitmine, veeseire. Muud objektid (sh teed) ja tegevused ei ole veeseaduse alusel põhjaveehaarde sanitaarkaitsealas (30 m või 50 m) lubatud. Kuna moodustatav puurkaevu sanitaarkaitseala ulatub osaliselt planeeritavast alast välja Setleri maaüksusele, siis tuleb Setleri kinnistu omanikul maakasutusel arvestada veeseadusest tulenevate kitsenduste ja põhjaveehaarde sanitaarkaitsealast tulenevate piirangutega.
- 4) Puurkaevu kasutusele võtmisel tuleb järgida sotsiaalministri 02.01.2003 määruse nr 1 „Joogivee tootmiseks kasutatava või kasutada kavatsetava pinna- ja põhjavee kvaliteedi- ja kontrollinõuded“ nõudeid. Planeeringualale tuleb tagada sotsiaalministri 31.07.2001 määruse nr 82 „Joogivee kvaliteedi- ja kontrollinõuded ning analüüsimeetodid“ kvaliteedinõuetele vastav joogivesi.

Detailplaneerigu elluviimisel arvestada järgnevaga (Terviseameti kiri (14.09.2017 nr9.3-1/3931-5):

- 1) Hoonestuse rajamisel tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2002 määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ normtasemeid, rakendades vastavaid müravastaseid meetmeid (sh EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“).
- 2) Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid.
- 3) Juhime tähelepanu, et radooniriski levilate kaardil on märgitud radooniohtlikud alad, mis annavad piirkondade **üldise** iseloomustuse. Samas tuleb arvestada, et ka madala radooniriskiga piirkonnas võib esineda kõrge radoonitasemega alasid ning vastupidi. Radoonisaldus võib varieeruda võrdlemisi väikeste vahemaade (~100 m) tagant üpris oluliselt ning seetõttu tuleks planeeritaval maa-alal ka enne eluhoone ehitamist kindlaks teha pinnase radooniriski suurus ning tagada radooniohutu keskkond siseruumides, rakendades vajadusel EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ meetmeid.
- 4) Projekteerimisel tuleb arvestada Vabariigi Valitsuse 06.10.2011 määruse nr 131 „Tervisekaitse nõuded koolieelse lasteasutuse maa-alale, hoonetele, ruumidele, sisustusele, sisekliimale ja korrashoiule“ nõuetega
- 5) Juhime tähelepanu, et osa maanteeäärsete üksikelamukruntide POS 18-20 maa-alast jääb tee kaitsevööndisse, mistõttu on tulevaste elanike kruntide maakasutus mõjutatud maantee lähedusest (õhusaaste, müra) rohkem kui teised krundid. Kõnealuste kruntide tulevased omanikud peavad antud asjaolust informeeritud olema. Väliskeskkonna kujundamisel leida parim lahendus ja leevendusmeetmed.

## Seos kõrgema taseme planeeringutega

Detailplaneeringu algatamise ja koostamise hetkel kehtinud Keila Valla üldplaneeringu (kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega 13.10.2005 nr. 259/1005) kohaselt asub planeeritav ala hajaasustusalal. Täpsemat tsoneerimise skeemi Meremõisa külale üldplaneeringus koostatud ei ole. Käesolev detailplaneering muudab Keila valla kehtivat üldplaneeringut maakasutuse juhtfunktsiooni osas, nähes ette maatulundusmaa juhtfunktsiooni asendamise elamumaa juhtfunktsiooniga.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu "Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused" kohaselt ei asu planeeritav ala looduskaitsealal, rohevõrgustiku tuumalal kuid algatatud planeeritava ala kagunurk asub rohevõrgustiku koridoris K9. Keila valla üldplaneeringu kohaselt asub algatatud planeeritava ala kagunurk rohevõrgustiku koridoris. Käesolev detailplaneering arvestab rohekoridori piiriga ja rohekoridori ala on kehtetatavast planeeringualast välja jäetud.

## Üldplaneeringu muutmise ettepanek ja põhjendus

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta kehtivas Keila valla üldplaneeringus planeeritava ala kohta kehtivat juhtfunktsiooni ning määrata maatulundusmaa juhtfunktsiooni asemele elamumaa juhtfunktsioon.

Üldplaneeringu maakasutuse juhtfunktsiooni muutmise põhjendus seisneb Innu maaüksuse eeldustest elamukruntide planeerimiseks: hea juurdepääs avalikult maanteelt, Keila-Joa aleviku kaupluse (ca 0,6km) ja Keila-Joa mõisapargi lähedus (ca 0,8km), Kool Laulasmaal (ca 5km), olemasolev puurkaev elamukruntide veevarustuse tagamiseks, perspektiivis võimalus ühendada planeeritavad krundid Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres väljaehitatavasse kanalisatsiooni survetorustikku (vastavalt Keila valla vee- ja kanalisatsiooni arengukavale)

Keila valla üldplaneeringu Seletuskirjas lk 47 on öeldud, et üldplaneeringuga on valla arengu põhisuunad kavandatud 10-15 aastaks. Üldplaneering valmis 2004.a., tänaseks on sellest möödunud 13 aastat. Üldplaneeringu seletuskirjas lk 99 on välja toodud kokkuvõttev lause - **valla areng sõltub eelkõige elanike initsiatiivist !**

Üldplaneeringu aluskaartidel ja maakatastri dokumentides asub Innu maaüksus valdavalt põõsastike ja üksikute puudega kaetud rohumaal. Tegemist ei ole metsa-alaga, ei kaitstava rohealaga ega mingil muul moel kaitset vajava alaga. Planeeritav maaüksus ei kuulu ka põllumajandus-, metsamajandus- ega puhkemajanduslikku tsooni.

Keila valla üldplaneeringus asub Innu maaüksus alal, millel ei ole funktsiooni.

Innu maaüksuse detaiplaneering algatati eesmärgiga jagada see elamukruntideks võimaldades seejuures avada ala ka üldsusele lasteaia rajamise võimalusega (2 krunti) , kaubanduse-toitlustuse rajamise võimalusega (2 krunti), laste mänguväljaku ja jalakäiate radade rajamise võimalusega.

Detailplaneeringu realiseerimisega luuakse võimalused ala muutmiseks kinnisest funktsioonita territooriumist inimestele kättesaadavaks alaks.

Lisanduvate lasteaiakohtade loomine leevendab nende praegust nappust andes samas võimaluse ja motiivi vallas elavate, kuid valda mitte registreerunud elanike registreerimiseks



valla elanikeks. Lisanduvate elanike näol saab vald tulumaksu arvelt tuge oma eelarvebaasile, millega arendada infra-, sotsiaal- ja muid valalle olulisi objekte.

Innu detaiplaneering on kokkulepe valla volikogu esindajate/vallavalitsuse, maaomaniku ja valla elanike vahel. See on läbinud vastavad aruteluetapid ja seda on korrigeeritud vastavalt aruteludes selgunule.

Planeeringu lahendust on põhjalikult käsitletud vallavalitsuse vastavates komisjonides.

Komisjonide koosseisud katavad oma liikmete näol valla erinevad eluvaldkonnad ja võimalikud probleemistikud.

Toimunud arutelude põhjal on vallavalitsus teinud 14.12.2016 kaalutletud otsuse ülplaneeringus seni juhtfunktsioonita alal planeering vastu võtta, andes alale elulise, kaasaja vajadustele vastava ja tulevikku vaatava funktsiooni. Rõhutatud on lasteaiakohtade loomise vajalikkust, mis on Meremõisa piirkonnas seni täiesti katmata..

Planeeringu lahendusele on oma nõusoleku andnud kõik protsessi kaasatud vallaelanikud.

Väljavõte Keila valla üldplaneeringust ja üldplaneeringu muutmise ettepanekud vt. osa 3 JOONISED 8 ja 9

## **Liikluslahendus ja vertikaalplaneerimine**

### **Autoteed ja tänavad**

Peamine juurdepääs planeeritavale alale Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt toimub Kungla mets 2 maaüksusel oleva eratee nr 2952210 (Tee221) kaudu. Uute elamukruntide lisandumisel kasvava liikluskoormuse tõttu vajab Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna maantee (Riigitee 11390), eratee nr 2952210 (Tee221) ja eratee nr 2951920 (Suvemaja tee) ristmik rekonstrueerimist. Selleks on koostatud G.E.O Grupp OÜ poolt Töö nr P16008 "KÕRVALMAANTEE 11390 TALLINN-RANNAMÕISA-KLOOGARANNA, TEE NR 2951920 SUVEMAJA TEE JA TEE NR 2952210 TEE221 RISTMIKU LIIKLUSE LÄBILASKVUSE ARVUTUS" vt. detailplaneeringu "Lisad". Nimetatud tööga koostatud ristmiku lahendus on kantud detailplaneeringu joonistele "Põhijoonis" ja "Tehnovõrkude koondplaan" I ehitusjärjekord on 6 uut üksikelamu krunti - krundid Pos 16, 17, 25, 26, 27 ja 28. Nendele kruntidele ehitusloa väljastamisel ei ole vajalik rekonstrueerida riigitee 11390 ja eratee 221 ristmikku täies mahus. I etapi liikluslahenduse ristmik on varem projekteeritud tööga "Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 26,6-36,8 Keil-Joa-Kloogaranna lõigu tehniline korrektuurprojekt" (Sweco Projekt AS töö nr 154200-00002), mille kohaselt ehitatakse välja maanteeäärne kergliikustee ja ka juurdepääsutee asfaltkate riigitee aluse maa osas. Innu maaüksuse arendaja teede ja rajatiste väljaehitamise kohustus määratakse Keila vallavalitsuse ja arendaja vahel sõlmitava lepinguga enne detailplaneeringu kehtestamist.

Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt Innu maaüksuse esimese sissesõiduni on 100m, teise sissesõiduni 330m ja kolmanda sissesõiduni 600m. Planeeritud teemaa kruntide laiused on 12m, 16m ja 17,5m sõltuvalt olemasolevatest kraavidest ja planeeritud tehnovõrkude vajadusest. Sõidu-ja jalgteede rajamiseks koostatakse eraldi projekt. Võimalusel säilitada kergliiklusele mõeldud teemaa kruntidel jalgteele ette jäävad väärtuslikud puud muutes jalgtee kulgemise trassi.

Planeeritava ala kagupoolses osas on kavandatud võimalus väljapääsutee rajamiseks autodele Keila-Keila-Joa teele läbi Keila metskond 35 maaüksuse, et vähendada liikluskoormust Tee221 ja Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ristmikul. Selle tingis asjaolu, et Innu kinnistust lääne pool on koostamisel detailplaneeringuid, millelt lähtuv liiklus planeeritakse suunata läbi Innu planeeringuala Tee221 ja Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ristmikule. Liiklusohutuse-, koormuse- ja keskkonnasäästlikkuse mõttes on mõistlik liiklust hajutada, suunates osaliselt selle Keila-Keila-Joa teele. Samuti, et planeeritava ala lõunaosa kruntidelt lähtuvad sõidukid ei peaks planeeringualale/alalt Keila suunas sõites tegema ca 1,5 km suurust ringsõitu.

### Kergliiklusteed ja jalakäijate teed

Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee lõunapoolsele küljele Keila valla üldplaneeringu kohaselt ette nähtud soovitatav kergliiklustee. Maanteeameti tellimisel on koostatud "Riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna km 26,6-36,8 Keil-Joa-Kloogaranna lõigu tehniline korrektuurprojekt" (Sweco Projekt AS töö nr 154200-00002) millega on käesolevas detailplaneeringus arvestatud.

Planeeringus on ca 2m laiused jalakäijate teed kavandatud kõikidele transpordimaa kruntidele ühele poole sõiduteed ja Kungla mets 2 maaüksusel oleva sõidutee äärde Innu maaüksusele piki krundi piiri. Kergliiklusteele mõeldud kruntide laius on 5-7m.

### Ühistransport ja parkimine

Lähim bussipeatus Med.punkt/Kungla asub Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteel ca 200m kaugusel planeeritavast alast. Ristmiku renstrueerimisel on ette nähtud Keila-Joa poole suunduva bussi peatus tuua teisele poole ristmikku Innu detailplaneeringu alale.

Normatiivsete parkimiskohtade saamiseks on kasutatud EVS 843:2016 Linnatänavad Tabel 9.1 (Eesti linnade ehitiste parkimismatemiid, väikealamute ala ) ja Tabel 9.2. (Elamute parkimismatemiid, väikealamute ala) Parkimismatemiid (1 parkimiskoht brutopinna X m<sup>2</sup> kohta) on lasteaiale 1/120 ja ärihoonetel 1/40.

Üksikelamute normatiiv on 3 parkimiskohta. Kõikide hoonestatud kruntide normatiivne parkimine on ette nähtud omal krundil.

### PARKIMISKOHTADE KONTROLLARVUTUS

POS. NR.	EHITISE OTSTARVE	NORM. ARVUTUS	NORMATIIVNE PARKIMISKOHTADE ARV	PLANEERINGUS ETTE NÄHTUD PARKIMISKOHTADE ARV KRUNDIL
21	Asutus, kauplus	1/40X900	22,5	23
22	Asutus, kauplus	1/40X900	22,5	23
23,24	Lasteaed	1/120x800	6,6	7
1-,20	Üksikelamud 20tk.	20x3	60	60
25-48	Üksikelamud 24tk.	24x3	72	72
KOKKU			183,6	185

## **Vertikaalplaneerimine**

Planeeritav ala on suhteliselt tasane ja kruntide täpne vertikaalplaneerimine koostatakse teede, tehnovõrkude ja hoonete projektidega lähtudes hoonete suurusest, konfiguratsioonist, sõiduteede ja parkimisalade täpsest asukohast. Võimalisel säilitada olemasolevad maapinna kõrgused olemasolevate väärtuslike puude läheduses, tagades neile kasvutingimuste säilimise.

## **Maantee kaitsevööndid**

Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna riigiteete kaitsevöönd on 30m ja selle määramise aluseks on Ehitusseadustik §70 lg 2. Kaitsevöönd ulatub planeeritavale alale. Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt Ehitusseadustik §70 lg 2 ja §72 lg 1, sh. on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist (st. hoonet). Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt Ehitusseadustik §70 lg 3. Kaitsevööndisse ei ole planeeritud hoonestusalasid. Detailplaneeringu põhijoonisele on kantud projekteerimise lähtetasemele "HEA" vastav nähtavuskolmnurk eeldusel, et detailplaneeringu ala teedelt väljasõit korraldatakse liiklusmärgiga 221 "Anna teed". Nähtavuskolmnurk on ala, kuhu ei tohi ette näha ühtegi nähtavust piiravat takistust. Teelt 221 väljasõidul on eelisõigus antud kergliiklusteel liiklejale.

## **Liiklusest tulenevad häiringud ja leevendavad meetmed**

Detailplaneeringuga ei kavandata objekte, millele tuleb läbi viia keskkonnamõjude hindamist. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega peavad riigiteega külgnevate kruntide 1 ja 18-22 omanikud arvestama võimaliku liiklusmüra, vibratsiooni ja õhusaaste mõjudega. Oluline on kinni pidada nõudest maksimaalselt säilitada olemasolevat kõrghaljastust ja maanteepoolsele küljele vabadele aladele istutada uusi puid ja hekke. Eelpoolnimetatud mõjudega arvestada arhitektuurse projekti koostamisel, nähes ette arhitektuurseid leevendavaid meetmeid.

Transpordimüra hindamiseks on koostatud augustis 2017 OÜ Adepte Ekspert (Reg. 11453673) poolt „Keila Vallas Innu kinnistu detailplaneeringu mürahinnang“ (vt „LISAD“ Lisa 10)

Välisõhus levivat müra reguleerib atmosfääriõhu kaitse seadus (edaspidi AÕKS) ja müra normtasemeid sama seaduse § 56 lg 4 alusel kehtestatud keskkonnaministri 16.12.2016. a määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“, mis jõustus 01.02.2017.

Müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel. Liiklusmüra sihtväärtused II kategooria aladel (haridusasutuste, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekande asutuste ning elamu maa-alad, rohealad) on 55 dB päeval ja 50 dB öösel. Ärihoonete alale otseselt müra piir- või sihtväärtusi ei kehti, va juhul kui kohaliku omavalitsuse üldplaneeringus on sätestatud teisiti (nt liigitatud ärimaad keskuste alade alla).

AÕKS § 56 lg 3 lähtuvalt tuleb planeeringust huvitatud isikul tagada, et planeeritaval alal ei ületataks müra sihtväärtusi.

Transpordimürast tingitud häiringute vähendamiseks leevendavad meetmed:

Kuna mürahinnangu põhjal esineb kavandatavate hoonestusalade teepoolsetel osadel võrdlemisi kõrgeid müratasemeid tuleb edasisel projekteerimisel rakendada järgmisi leevendavaid meetmeid:

1. Positsioonide 21 ja 22 osas eelistada ärimaa maakasutust. Juhul kui kruntidele otsustatakse siiski rajada elamud tuleb nende hoonestusalad, sarnaselt teiste maantee äärsete kruntidega, kavandada maanteest soovitatavalt vähemalt 50 m eemale.

2. Ärihoonete kavandamisel eelistada maanteega paralleelset hoonestuslahendust. Maanteega paralleelselt paiknev hoonestus toimib ise müratõkkeseinana ja vähendab oluliselt müra levikut planeeringuala siseosasse.

3. Maanteega külgnevate kruntide puhul arvestada ruumide paigutamisel kõrgendatud müratasemeid. Vaikust nõudvad ruumid (magamistoad) paigutada teest eemale.

4. Eestis kehtiva standardi EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabeli 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" kohaselt tuleks maantee äärde projekteeritavate hoonete välispiirded projekteerida minimaalselt selliselt, et mitmest erineva heliisolatsiooniga elemendist välispiirde ühisiisolatsioon oleks vähemalt  $R'w+C_{tr} \geq 35$  dB. Teiste hoonete puhul  $R'w+C_{tr} \geq 30$  dB.

$R'w$  (dB) on õhumüra isolatsiooni indeks - arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ehitise ruumide vahel (iseloomustab heli ülekannet läbi vaadeldava piirdekonstruktsiooni ja sellega külgnevate konstruktsioonide).  $C_{tr}$  on transpordimüra spektri lähendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717, mida kasutatakse ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikelementide valikul.

5. Akende valikul eeskätt hoonete teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kui aken moodustab  $\geq 50\%$  välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kui akna pind on väiksem kui 50 %, siis võib akna heliisolatsiooni väärtust vähendada suuruse  $10 \lg S/S_a$  võrra, kus S on ruumi välispiirdepind ja  $S_a$  on ruumi akende pind. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

6. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutusavad) ei vähendaks oluliselt heliisolatsiooni taset.

7. Planeeringu rakendamise järjelt suureneb asustustihedus Tallinn-Rannamõisa- Kloogaranna maantee ääres. Tagamaks liiklusohutust ja vähendamaks müratasemeid oleks soovitatav pikendada 70 km/h kiirusepiiranguga ala planeeringualaga külgnevale alale. Sõidukiiruse vähendamine vähendab ka tekitatavat müraemissiooni.

8. Rajatava arenduse sisetänavate osas rakendada sõidukiirust 30 km/h, sh kavandada liikluse rahustamise meetmed, mis tagaksid piirkiiruse järgimise.

Innu maaüksuse põhjaosas, detaiplaneeringuga moodustatavatel kruntidel nr 18, 19, 20 kasvab tihedalt haljastus. Tegemist on enamjaolt mägimänni kõrge vormiga (*Pinus mugo* sp), mis kasvades kõrgusesse alt ära ei laasu. Sellisel tihedal haljastusel on tugev müra summutav, samuti tolmu ja muu õhusaaste levikut takistav toime aastaringiselt. Lisaks on planeeritavad hooned viidud metsahäiludesse maksimaalsele kaugusele põhjapiiril kulgevast maanteest. (vt. Illustratiivne joonis). Kuna maantee asub hoonetest põhjapool, planeeritakse hooned selliselt, et enamus hoone avasid on lõunapool, samuti kasutatakse hoonete projekteerimisel lisameetmeid hoonete täiendavaks kaitseks müra vastu.

Tee omanik (Maanteeamet) on teavitanud asjaosalisi riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

## Vee- ja kanalisatsioonivarustus

### Olemasolev olukord

Planeeritud krundil Pos 49 paikneb puurkaev (Puurkaevu dokumendid on kaduma läinud ja puurkaevu registrisse ei ole kantud) ja olemasolev elamu krunt pos 1 on varustatud veega krundil paiknevast puurkaevust (Puurkaevu dokumendid on kaduma läinud ja puurkaevu registrisse ei ole kantud). Puurkaevude registrisse kandmiseks tuleb pöörduda Keila Vallavalitsusse ja esitada puurkaevu seadustamise sooviavaldus. Seejärel tuleb hüdroteoloogiliste tööde litsentsi omav asutuselt tellida puurkaevu projekt koos veeproovide võtmisega, dokumentide täitmisega puurkaevu seadustamiseks ja edastamiseks Keskkonnaametile. Puurkaevu sanitaarkaitsevöönd ulatub ka Setleri maaüksusele (piirinaaber) mille omanik on kitsendusega nõus ja kinnitab, et Eesti põhikaardil nähtav puurkaevu sanitaarkaitsevööndis olev endine teekoht ei ole avalikult kasutatav ega selle kaudu ei oma juurdepääsu ükski naabermaaüksus. (vt.kiri „LISAD“- Lisa 11)

Olemasoleva elamu reoveed on juhitud krundil paiknevasse kogumiskaevu. Planeeritaval alal paiknevad 2 tiiki ja kraavide süsteem, mis osaliselt on taimestikuga kinni kasvanud.

### Planeeritud torustikud

Lähteandmed

Detailplaneeringu lahenduse aluseks on:

- Lahevesi AS käest küsitud tingimused kanalisatsioonivarustuse lahenduse tehniliste võimaluste kohta 04.11.2015.a. ja Lahevesi AS vastus 10.11.2015.a. (vt. „LISAD“ Lisa 8)
- Olemasolev puurkaev (katastri nr. 638) planeeritaval maaüksusel

### Veetorustikud

Planeeritavate kruntide kavandatav veevajadus on 45,0m<sup>3</sup>/d, maksimaalne tunnine veevajadus 7,5m<sup>3</sup>/h.

Veevarustuse allikaks on olemasolev puurkaev planeeritud krundil Pos.49. Vajalik on olemasoleva puurkaevu proovipumpamine kaevu tootlikkuse määramiseks. Suuremale osale planeeringualale on planeeritud veevarustuse ringtorustik. Veetorustik paikneb planeeritud tee- ja tänava maal. Kõikidele planeeritud kruntidele rajatakse veeühendus, mis lõpeb krundi piiril maakraaniga. Tee- ja tänava maale planeeritud veetorustiku kogupikkus on ca 2600m.

### Reoveekanalisatsioon

Reoveekanalisatsiooni eelvooluks on kavandatud perspektiivne survetoru Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres (vastavalt Keila valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arengukavale aastateks 2014-2026). Planeeritud kruntidelt juhatakse reoveed isevoolselt tee- ja tänava maale planeeritud isevoolsesse torustikku. Torustik on planeeritud kaldega 0,006. Torustiku planeerimisel on lähtutud planeeringuala maapinna kalletest ning ära on märgitud oluliste punktide maapinna- ja torustiku põhja kõrgused. Maapinna reljeefist lähtuvalt on planeeritud kaks kanalisatsiooni pumplat, mis tagavad isevoelse torustiku väiksema rajamissügavuse. Pumplasse 2 juhatakse 23 planeeritud üksikelamu reoveed maksimaalselt 9,7m<sup>3</sup>/d ja pumpla kaitsevöönd on 10m ning pumpla rajamissügavus ca 3,5 m. Pumplasse suunatakse planeeringuala edelapoolse osa reoveed. Pumplast 1 pumbatakse kogu planeeringuala reoveed ca 45 m<sup>3</sup>/d kavandatavasse perspektiivsesse survetorustikku Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ääres. Pumpla 1 kaitsevöönd on 20m ja rajamissügavus ca 3,6m. Pumpla 2 pumpab reoveed survetorustiku kaudu läbi voolurahusti kaevu pumplasse 1 suubuvasse isevoolsesse kanalisatsiooni. Isevoelse torustiku pikkused: Pumpla 1 valgalale ca 1100m ja pumpla 2

valgalale ca 860m. Survetorustiku pikkused: pumpla 1 survetorustik ca 90m ja pumpla 2 survetorustik ca 200m.

Kuni perspektiivne ühisiskanalisatsiooni survetoru väljaehitamiseni Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teel antakse võimalus I etapi üksikelamutele väljastada ehitusluba kinnistustisest reovee kogumismahutite baasil, mis soovitavalt paigaldada krundi teepoolsele alale.

Kõikidel hoonestatud kruntidel on nõue liituda ühisiskanalisatsiooni trassiga peale selle väljaehitamist.

### **Tuletõrjeveevarustus**

Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud 9 kuivhüdranti. Hüdrandid varustatakse veega kahest olemasolevast tiigist ja kuuest planeeritud veemahutist. Veevajadus on 10 l/sek 3 tunni jooksul. Tuletõrje veevarustus on planeeritud vastavalt Eesti Standardile EVS812-6:2012

### **Sademevee ärajuhtimine**

Sademeveed hajutatakse kruntide haljasaladele ning edasi olemasolevate lahtiste kraavide kaudu tiikidesse. Kraavide puhastamine, süvendamine, torustikku paigaldamine, täielik või osaline sulgemine kruntidele juurdepääsude või tehnovõrkude tõttu lahendatakse teede ja tänavate ning tehnovõrkude tööprojekti koostamisel. Selles staadiumis määratakse ka servituudi alade ulatus krunte läbivatele allesjäävatele lahtistele kraavidele ja torustikku suletud kraavidele. Vajadusel võib rajada ka lokaalseid sademevee kogumise alasid kõikidele hoonestatud kruntidele katustelt ja sillutatud pindadelt lähtuva sademevee tarvis. Planeeritavalt alalt lähtuvad sademeveed juhitakse riigitee alt truubi kaudu teisel pool teed olevate kraavidega Keila jõkke. Riigimaantee ja juurdepääsutee ristmiku rekonstrueerimise projekti koosseisus tuleb üle vaadata olemasoleva truubi tehniline seisukord ja kontrollida läbilaskevõimet. Võimalusel trup rekonstrueerida või asendada uuega projekteeritavale ristmikule sobivas asukohas. (võimalik variant vt Põhijoonis)

## **Elektri- ja sidevarustus**

### **Üldist**

Innu maaüksuse (MÜ) detailplaneering Meremõisa külas, Keila vallas, Harjumaal, krundib ümber olemasoleva kinnistu, ning annab ehitusõiguse 38 üksikelamu, 2 ärihoone, lasteaia ja neid teenindavate teede-ja tehnovõrkude ning rajatiste ehitamiseks. Elektrivarustuse osas, on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrihoovus, ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Osäühing Elektrilevi (edaspidi Elektrilevi) tehniliste tingimustega nr 234015; 07.09.2015.

Sidevarustuse osas, on määratud planeeritava ala orienteeruv sidevajadus ning antud sidevarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades aktsiaselts Eesti Telekom (uus ärinimi aktsiaselts Telia Eesti, edaspidi Telia Eesti) tehniliste tingimustega nr 25177274; 30.09.2015.

### **Arvutuslik elektrihoovus**

Arvutusliku elektrihoovuse määramisel, on üksikelamutes (keskmiselt 180m<sup>2</sup> köetavat pinda, keskmise energiatõhususega hoone) arvestatud alljärgnevaga:

- elektripliit võimsusega kuni 8,5kW
- küte ja soojaveevarustus kas maa-, või õhk-vesi tüüpi soojuspumbaga 5,0kW

- elektrikeris võimsusega kuni 6kW

Alates 2020-st aastast, tulevad kõik ehitatavad hooned ehitada nn madalenergia hoonetena (kui seadust ei muudeta).

Klooga mnt äärde kavandatud ärihoonete küte ja sooja-veevarustus, on kavandatud õhk-vesi tüüpi soojuspumbaga.

Kui kasutada neis hoonetes vertikaalset maakontuuri, on neis hoonetes maasoojus-pumba, kui kõige efektiivsema soojuspumba, kasutamine võimalik ja otstarbekas.

Planeeritava ala elektrienergia tarbijateks, on ka kanalisatsiooni pumplad(2tk), veevarustuse pumpla ja teevalgustus.

Kanalisatsiooni pumplate ja veevarustuse pumpla koormus on saadud planeeringu

VK-osa koostajalt. Teevalgustuse koormusnormiks, on võetud 3kW/km kohta (100W latern 33m tagant).

Elektrikoormuse arvutustulemused on toodud tabelis ET1.

**Tabel ET1. Elektrikoormused**

Jrk nr	Nimetus	Funkt. ja selle osa	Ühik	Hulk	Koormus kW	Märkusi
1.	üksikelamud	E100	tk	38	400	koos oleva elamuga
2.	Ärihooned ja ühis-kondlik hoone	Ä100, Üh100	tk/m <sup>2</sup>	4/3840	340	
3.	veevarustuse pumpla	Th100	tk	1	15	
4.	kanalisatsiooni pumpla	Th100	tk	2	20	
5.	teevalgustus	-	obj.	1	6	
6.	kokku, arvestades eriaegsuse ja kadudega(5%)				770	

## Elektrivarustuse süsteem

Planeeritava ala olemasolevat tarbijat- Innu MÜ elamut-, varustatakse elektrienergiaga Puukooli 10/0,4kV alajaama 0,4kV õhuliini kaudu. Planeerimislahendus, näeb ette nimetatud 0,4kV õhuliini likvideerimise ja asendamise 0,4kV kaabelliiniga.

Planeeritava ala tarbijate toiteks, ehitatakse 2 trafoalajaama. Trafoalajaam nr 1 ehitatakse 1-2-trafose, trafoalajaam nr 2, aga 1-trafose komplektalajaamana.

Trafoalajaamade ehituse õiguslik alus-„Isikliku kasutusõiguse leping“ maaomaniku ja Elektrilevi vahel. Trafoalajaama suurus koos teenindusmaaga, on 45-60m<sup>2</sup>.

Trafoalajaamade toiteks ehitatakse 10kV kaabelliin Keila-Joa 35/10 kV alajaama 10 kV õhuliini mastist nr 21. Trafoalajaamad ühendatakse omavahel, kus trafoalajaam nr 1 on läbijooksva skeemiga,, trafoalajaam nr 2, aga nn tupikalajaam.

Perspektiivselt tuleks trafoalajaam nr 2 ühendada kas Juksi 10/0,4kV, või mõne muu alajaamaga, et trafoalajaamad nr 1 ja nr 2, jääksid tervikuna ringtoitele 10kV poolel.

Perspektiivselt oleks otstarbekas asendada piki Klooga mnt-d kulgev 10kV õhuliin 10kV kaabelliiniga. See omakorda tähendaks, ka olemasoleva Puukooli alajaama asendamist kaasaegse trafoalajaamaga.

Madalpingeliinid (0,4kV) ehitatakse maakaabelliinidena, reeglina ringliinidena.

Liinide lahutamiseks, kasutatakse jaotuskilpe (JK), tarbijate ühendamiseks aga liitumiskilpe (LK).

Mõnedes kohtades on otstarbekas kasutada hargnemis-liitumiskilpe (HLK), et vähendada jaotuskilpide arvu.

Klooga mnt lähedase kanalisatsisatsiooni pumpla elektritoide on kavandatud nii trafoalajaamast nr 1 kui ka Puukooli alajaamast.

Kavandatud on endise Puukooli olemasolevate tarbijate üleviimine trafoalajaama nr 2 toitele (kui see on vajalik)

Trafoalajaama nr 2 toitele on otstarbekas võtta ka osa Puukooli alajaama tarbijatest, kuna Puukooli alajaama madalpingeliini pikkus ja energiakadu väheneksid oluliselt.

Ehitusprojektis tuleb täpsustada elektrikoormusi ja taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Elektrilevilt.

## Teevalgustus

Kavandatud teed valgustatakse. Valgustamiseks kasutatakse reeglina LED-mooduliga valgusteid. Valgustid paigaldatakse 8m kõrgustele metallmastidele. Valgustusliinid, ehitatakse maakaabelliinidena, toitega uuest teevalgustuskapist. Tee-valgustuskapp, saab elektritoite paigaldatavast liitumiskilbist.

Teevalgustus, ehitatakse välja koos teedega ala arendaja vahenditega. Teevalgustus tuleb projekteerida ja välja ehitada kõiki norme ja eeskirju järgides, et teevalgustust, oleks võimalik anda teevalgustusfirma hooldamisele.

## Sidevarustus

Innu maaüksuse (MÜ) perspektiivne telekommunikatsiooni abonentide arv on 53.

Üksikelamus (38 tk) on arvestatud ühe abonendiga, ärihoones, lasteaias aga 5 abonendiga.

Telekommunikatsiooni abonendi all on mõeldud kas telefoni-, andmeside-, või nende ühisiini. Kui kasutada näiteks Eesti Telekom'i kolmikpaketti, saab ühe telekommunikatsiooni liini kaudu lahendada ka TV-programmide vastuvõtu.



Vastavalt Telekommunikatsiooniseadusele on operaatori valik vaba, kuid peab arvestama, et operaatorid(teenusepakkujad) kasutavad erinevaid edastussüsteeme, mistõttu mõne operaatori teenustega liitumine, võib osutuda tunduvalt kallimaks kui teisega.

Telekommunikatsiooniks tulevad abonendid ühendada telekommunikatsioonivõrguga. Ühenduspunktiks on Telia Eesti optilise kaabli kaev F52S45-K02 Klooga mnt ääres. Planeeritaval alal ehitatakse sideliinid (telekommunikatsiooniliinid) 1-2 avalises sidekanalisatsioonis. Igale krundile rajatakse individuaalne sidekanalisatsiooni sisend.

Planeeritava ala sidekanalisatsioon on otstarbekas rajada koos teede ja tehnovõrkudega. Reeglina rajatakse platsipealsed siderajatised ala arendaja vahenditega.

Ehitusprojektis tuleb täpsustada sidevajadust, taotleda konkreetsed tehnilised tingimused Telia Eestilt ja täita seal toodud nõuded.

## Küttevarustus

Hoonete soojusvarustus on ette nähtud lokaalsed. Kavandatud uute üksikelamute kütteks on planeeritud õhk-vesi soojuspumbal, maaküttel, puidul või puidugraanulitel põhinev keskküte ja täiendavaks kütteks soojusalvestavad puuküttega kaminahjud. Soovitav on kasutada ka päikesepaneele. Planeeringuala ühiskondlike hoonete soojavarustuse lahendus täpsustatakse hoonete projekteerimise staadiumis. Võimalikud variandid soojusvarustuse lahendamiseks on maaküte, õhk-vesi soojuspump või õhksoojuspump, päikeseküte, keskküte puiduga, puidugraanulitega, elektriküte jne.

## Haljastus ja keskkonnatingimused

Olemasolevast kõrghaljastusest säilitatakse maksimaalselt suuremad ja väärtuslikumad puud. Viiakse läbi haljastuse saneerimine vastavalt allpooltoodud soovitudele.

- Alal tuleb sanitaarraide käigus eemaldada haljastusliku väärtuse kaotanud ja kuivanud isendid. Haljastuslikult väheväärtuslikud puittaimed võib likvideerida. Oluline on neid likvideerida nendes kohtades, kus puud kasvavad tihedamalt koos ning väheväärtuslike puittaimede likvideerimine annaks väärtuslikematele puudele rohkem kasvuruumi ja valgust.
- Oluline on alal kasvavad puistud hoonestatud kruntidel säilitada ning muuta atraktiivsemaks. Selleks tuleks puistutest üldiselt eemaldada suurem osa teise rinde moodustavaid puittaimi (nt h. toomingad, h. pihlakad, h. sarapuud), samuti suuremate tüvevigastustega või otseste kuivamistunnustega või väikesed, iberikud puud ning alles jätta tervemad ja suurema võraga puud. Teha puude regulaarset võrade hooldusloikust, saagides ära kuivanud oksad.
- Ehitusõigusega kruntidel mistahes kaevetööde teostamisel tuleb kindlasti arvestada allesjätava puu juurte ulatusega, et neid mitte vigastada. Puude likvideerimisel tuleb arvestada Keila Vallavolikogu 17. veebruaril 2005 a määruses nr 55 „Keila vallas puu raiumiseks los andmise tingimused ja kord“ toodud nõudeid. Kui on plaanis haljastust täiendada, siis võiks suurendada ala atraktiivsust selle liigirohkemaks muutmise abil.
- Uusi puittaimi võiks istutada planeeritava ala keskele kavandatud haljasalale laste mänguväljaku juurde ja teistele aladele kohtadesse, kus on vähe puid ning piisavalt valgust ning kasvuruumi. Rajada kõrghaljastust maanteeäärsele alale (min 20m kaugusele maanteest) liiklusrüüri ja saatetaseme vähendamiseks.
-

- Ühiskondlikel- ja ärikruntidel koostada haljastusprojekt, kõrghaljastuse kõrval näha ette põõsaste ja lillede istutamist. Elamukruntide tänavapoolsele küljele istutada kõrghaljastust kujundades selliselt haljastatud tänavaruumi.

Sorteeritavate jäätmete täpsed konteinerite asukohad nähakse ette äri- ja elamukruntide hoonete ning lasteaia hoone projekteerimisel vastavalt projekteeritavate hoonete ruumide paiknemisele ja asendiplaani lahendusele kas hoone mahtu või eraldiseisvana kõvakattega alusel. Lisaks oleks soovitatav planeeritava alale paigutada elanikele mõeldud sorteeritud jäätmete konteinerid. Nende soovitatav asukoht oleks kanalisatsioonipumpla P1 ja kraavi vahel sissesõidutee alguses (krunt Pos.56) Väikeelamukruntidele nähakse ette tekkinud biolagunevate jäätmete komposteerimine .

Jäätmete vedu peab toimuma vastavat luba või litsentsi omava ettevõttega sõlmitava lepingu alusel ning jäätmekäitlus peab vastama kõigile Keila Valla jäätmehoolduseeskirjas esitatud nõuetele. Haljasalale laste mänguväljaku juurde paigaldatakse prügikastid.

Ehituste alla jääv kasvupinnas tuleb koorida eraldi ja kasutada samal ehitusel haljastamiseks. Ülejääva kasvupinnase kasutamine tuleb kooskõlastada Keila vallavalitsusega või anda üle käitlemiseks vastavale jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

- Mullatööde käigus tuleb tagada allesjäävate puude ümbruses olemasoleva maapinna kõrgusarvude säilimine, lähiümbruse maapinna täitmisel kasutada pinnase õhutamise võtteid (dreenimine).
- Hoonete projekteerimisel tuleb tähelepanu pöörata energia säästmisele ja selle lokaalsele tootmisele. Hoonete kütmisel kasutada keskkonnasõbralikumaid kütteviise: puuküte, pelletiküte, maaküte, päikeseenergia küte, elektriküte. Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta ütleb, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Vastavalt direktiivile on Eesti kehtestanud liginullenergia standardi nõuded valitsuse määrusega nr68 Energiatõhususe miinimumnõuded (Vabariigi valitsus 30.08.2012)

## Rajatised ja inventar

Krundile Pos 23 ja 24 lasteaia rajamisel ja Pos 50 haljasalale näha ette jalgrataste hoidmiseks toed, istepingid, prügikastid ja väikevormid. Planeeritud ühiskondlike ning ärihoonete juurde kuuluva inventari paigutus ja loetelu määratakse järgmises projekti staadiumis vastavalt tegelikule vajadusele.

## Kuritegevusriskide vähendamine planeeringus

Kuritegevusriske on võimalik vähendada kruntide piiritlemisel aiaga ja turvafirma teenuse kasutamisel lasteaial ja ärihoonetel ning ka üksikelamutel. Lasteaia paiknemine üksikelamukruntide vahel loob eeldused kuritegevuse vähendamiseks tänu otsesele naabrivalvele.

Hoonete projekteerimisel vältida kergelt lõhutavate ja kergelt süüdatavate materjalide kasutamist. Välisviimistluses kasutada atraktiivseid värvitoone, ja materjale.

Hoonete sissepääsudele valgustuse rajamine, samuti ka pargivalgustuse (kas pidevalt põlevad või liikumisanduritega lambid) rajamine hoonete tagaküljele.

Hoonete valmimisest alates tagada krundil pidev heakord, et oleks tunnetatav hoolitsus keskkonna eest. Kõik lõhutud või katki läinud valgustid, väikevormid, prügikastid jne tuleks koheselt uuendada või parandada.

Nimetatud abinõud peaksid tõstma piirkonnas liikuvate inimeste turvalisust ning minimaliseerima vargusi, kallaletunge ja vandalismi.

## Tuleohutus

**Tulekustutusvesi:** Tuletõrje veevarustuseks on planeeritud 9 kuivhüdranti. Hüdrandid varustatakse veega kahest olemasolevast tiigist ja kuuest planeeritud veemahutist. Veevajadus on 10 l/sek 3 tunni jooksul. Tuletõrje veevarustus on planeeritud vastavalt Eesti Standardile EVS812-6:2012.

Tulekustutuseks on juurdepääs üksikelamutele, lasteaiale ja ärihoonetele Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt tee T221 ja sealt edasi planeeritud ala uutele teedele. Planeeritud sõiduteede laius on 6,6m ja teemaa kogulaius 16m. Planeeritud kujud ( hoonestusala piiri kaugus krundipiirist) on min. 5m

**Tuleohutuse üldnõuded:** Tuleohutuse seadus jõustunud 01.09.2010 (RT I 2010, 24, 116 ja RT I 30.12.2011, 39); Päästeseadus jõustunud 01.09.2010 (RT I 2010, 24, 115); Ehitiste vahelised kujud vastavalt Majandus- ja Taristuministri 02. juuni 2015. a määrusele nr 54.

### **§ 19 Tule naaberehitistele leviku takistamine:**

(1) Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju.

(2) Käesoleva paragrahvi lõikes 1 nimetatud täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitistele, kusjuures juhul, kui ehitiste vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

## Radoonirisk

Eesti Standard EVS 840:2017 "Radooniohtlikud alad Eestis" loetelu kohaselt ja Eesti Geoloogiakeskuse poolt 2008.a. koostatud HARJUMAA PINNASE RADOONIRISKI KAART kohaselt asub planeeritav ala piirkonnas, kus aluspõhja kivimid, enamasti lubjakivid, mis avanevad maapinnal või on kaetud õhukese pinnakattega. Kaardi kohaselt asub Innu maaüksus kõrge radoonisisaldusega alal, radooni võimalik sisaldus pinnaseõhus 50-150 Bq/m<sup>3</sup>









Lähtudes sellest tuleb kontrolliks enne lasteaia hoone projekteerimist teha radooni taseme mõõtmised pinnaseõhus. Vastavalt EVS 840:2017 "Sisekliima" peab hoonete elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmine radoonisisaldus ruumiõhus olema väiksem kui 200 Bq/m<sup>3</sup>. Ruumiõhu radoonisisalduse piirnormi 200 Bq/m<sup>3</sup> ületamise vältimiseks tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel lähtuda EVS 840:2017 esitatud pinnase radoonisisalduse klassifikatsioonist ning radooni hoonesse sattumise vältimiseks kasutatavastest meetmetest.









Väljavõte Eesti geoloogiakeskuse HARJUMAA PINNASE RADOONIRISKI KAART

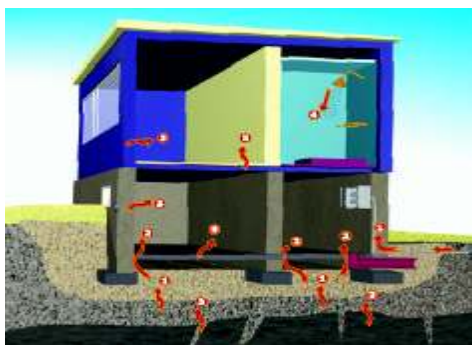
### LEGEND

#### SETETE TÜÜBID VAATLUSPUNKTIS TYPES OF SEDIMENTS IN SAMPLE POINT

Jaajärve setted <i>Glaciolacustrine deposits</i>		Tehnogeensed setted <i>Technogenic sediments</i>
		Holotsceeni meresetted (aleuriit, liiv, kruus) <i>Holocene marine deposits (silt, sand, gravel)</i>
		Savi <i>Clay</i>
		Aleuriit <i>Silt</i>
		Liiv, kruus <i>Sand, gravel</i>
		Glaciofluviaalsed setted <i>Glaciofluvial deposits</i>
		Põhja-Eesti moreen <i>North-Estonian till</i>
		Klindialused ja klindinõlva setted <i>Sediments in fore-klint area and in klint slope</i>

#### PINNASE RADOONI SISALDUSED kBq/m<sup>3</sup> RADON CONCENTRATIONS IN THE GROUND

	Eriti kõrge radoonisisaldusega pinnas (>250) <i>Very high radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 - 250) <i>High radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150) <i>High radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50) <i>Normal radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30) <i>Normal radon ground</i>
	Madala radoonisisaldusega pinnas (0 - 10) <i>Low radon ground</i>



Kust radoon majja tuleb?

## Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

- planeeritud krundipiiride alusel kinnistute moodustamine ja vajalike servituutide seadmine.
- I ehitusjärjekorra kruntide tehovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimiseks tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine
- ehituslubade taotlemine I ehitusjärjekorra kruntide üksikelamute ehitamiseks ja neid hooneid teenindavate tehovõrkude väljaehitamine.
- ülejäanud kruntide tehovõrkude, rajatiste ja teede projekteerimiseks tehniliste tingimuste väljastamine ja projekteerimine ning väljaehitamine juhul kui on tekkinud vajadus ülejäanud elamukruntide, ärikruntide ja lasteaiakrundi kasutuselevõtuks ja arendamiseks. Nendele kruntidele ehitusloa väljastamisel on vajalik rekonstrueerida riigitee 11390 ja eratee 221 ristmikku täies mahus.
- avalikuks kasutuseks ettenähtud transpordimaa kruntide pos.51-56 ja pos 58-59 teede ja tehovõrkud väljaehitamise kohustus on arendajal ja transpordimaa kruntide omandiõigus otsustatakse vastastikusel kokkuleppel lähtuvalt Keila valla soovist.
- avalikuks kasutuseks ettenähtud üldmaa krundile pos.50 kavandatud mänguväljak rajatakse arendaja poolt ja krundi omandiõigus otsustatakse vastastikusel kokkuleppel lähtuvalt Keila valla soovist.
- üldmaa krunt pos.57 antakse tasuta üle Keila vallale.

## Fotod planeeritavast alast



Lõunapoolne sissesõidutee



Ala lõunapoolne osa



Ala keskosa



Lõunapoolse puurkaevu ümbrus



Ala keskosa



Põhjapoolne tiik