

Töö nr: 08/16  
Huvitatud isik: CellForce OÜ  
reg kood 11231145  
Virmalise 7-12, Tallinn  
Enn Riisalu  
+372 55 277 47  
enn.riisalu@eesti.ee

**Lohusalu külas Vahimäe tee 22, Hүүbu-Jūri mets 3,  
Miku-Katrini kinnistute ja lähiala  
detailplaneering**

Detailplaneeringu koostaja:  
**RUUM JA MAASTIK OÜ**  
Väike-Ameerika 20  
10129 Tallinn  
Tel: 6 615 645  
[www.ruumjamaastik.ee](http://www.ruumjamaastik.ee)  
Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**  
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7  
Tel: 52 242 92  
[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

Tallinn  
2017

## Sisukord

<b>SISUKORD .....</b>	<b>1</b>
<b>I SELETUSKIRI .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Koostamise alused ja lähtedokumendid .....</b>	<b>2</b>
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused .....	2
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	2
<b>2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus .....</b>	<b>2</b>
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus .....	2
<b>3. Planeeringus kavandatu kirjeldus .....</b>	<b>3</b>
3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus.....	3
3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted .....	4
3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad .....	4
3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted.....	5
3.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	6
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted .....	6
3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.....	7
3.7.1 Veevarustus .....	7
3.7.2 Kanalisatsioonivarustus .....	7
3.7.3 Elektrivarustus.....	8
3.7.4 Soojavarustus .....	8
3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused.....	8
3.9 Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele .....	8
<b>4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded .....</b>	<b>9</b>
4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded.....	9
4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks .....	9
4.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded.....	9
4.2.2 Tuleohutuse tagamine.....	9
4.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	9
<b>5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele.....</b>	<b>10</b>
<b>II JOONISED.....</b>	<b>12</b>

## I Seletuskiri

### 1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Keila valla ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus;
- Keila Vallavalitsuse 06.04.2016 korraldus nr 233 „Detailplaneeringu koostamise algatamine Keila vallas, Lohusalu külas“.

#### 1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu koostamise lähtedokumendid on asjassepuutuvad:

- Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega 259/1005 kehtestatud Keila valla üldplaneering;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Topo-geodeetilise mõõdistuse koostas AS Elisor, töö nr GE-078-07;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Keila valla ÜVK 2014-2025;
- Siseministeeriumi 2013.a välja töötatud „Ruumilise planeerimise leppemärgid“.

### 2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus

Planeeritud maa-ala asub Keila vallas Lohusalu poolsaare lääneosas. Ala piirneb Lohusalu lahega ning juurdepääs on avaliku kasutusega Vahimäe teelt. Planeeritud maa-ala suurus on 4,44 ha.

#### 2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

Planeeritud ala hõlmab viit kinnistut. Planeeringus kavandatu lähtub valla ning piirkonna ruumilise arengu eesmärkidest.

Eesmärk on:

- kruntide moodustamine, minimaalne krundi suurus 3000 m<sup>2</sup>;
- maakasutuse sihtotstarvete määramine;
- ehitusõiguse määramine elamu ja abihoonete kavandamiseks;
- krundi lubatavaks täisehituse protsendiks on kuni 12%;
- moodustada transpordimaa krunt Vahimäe tee pikendusena ning luua võimalus perspektiivis teekoridor ühendada Hüübu teega;
- moodustada kallasrajale juurdepääsuks kergeliiklusmaa krunt.

### 3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Planeeritud on maa-ala kruntideks jagamine. Planeeringus moodustatakse üheksa krunti, millest elamumaa maakasutuse sihtotstarbelisi krunte on kuus ja üks krunt on elamu- ja ärimaa maakasutuse sihtotstarbeline ning kaks krunti on transpordimaa maakasutuse sihtotstarbelised.

Planeeritud kruntide põhihoone kõrguseks on kavandatud kuni kaks korrust ja hoone kõrguseks kuni 8 meetrit ning abihoone korruselisuseks üks korrus ja kõrguseks kuni 5 meetrit. Kavandatud kruntide ehitusõiguse määramisel on lähtutud algatamise korralduse lähteülesandest, kus krundi täisehituse protsendiks on kuni 12%.

Kavandatud kruntidele juurdepääsud on Vahimäe tee pikendusena moodustatud transpordimaa krundi sõiduteelt.

Planeeringulahenduse kohaselt luuakse võimalus kallasrajale pääsuks, selleks moodustatakse avaliku kasutusega transpordimaa krunt pos nr 9. Planeeritud alal ja kruntide lähialal on tagatud vaba liikumine kallasrajal.

#### 3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud maa-ala hõlmab viit kinnistut. Planeeringus moodustatakse kinnistute ümberkruntimisel üheksa krunti.

Planeeritud kinnistute omanike vahel on 20.07.2016 sõlmitud notariaalne leping, mille alusel omanikud kinnitavad planeeringu lahenduse sobivust. Planeeritud alasse osaliselt kaasatud Miku rohumaa 1 kinnistu kaasomanikuga on tehtud koostööd ajutise krundi pos nr 6d moodustamiseks. Krunt pos nr 6 on kavandatud avaliku kasutusega transpordimaa krundiks, krundi moodustamiseks tuleb liita ajutised krundid pos nr 6a, 6b, 6c ja 6d.

#### Planeeritud krundi suurus ja sihtotstarve:

Pos nr	Krundi aadress	Krundi suurus m <sup>2</sup>	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)
1	<i>Täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel</i>	11 756 m <sup>2</sup>	EP 100%
2		4 729 m <sup>2</sup>	EP 40% ÄV 30% ÄM 30%
3		3 022 m <sup>2</sup>	EP 100%
4		3 699 m <sup>2</sup>	EP 100%
5		3 142 m <sup>2</sup>	EP 100%
6	Vahimäe tee	771 m <sup>2</sup>	LT 100%
7	<i>Täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel</i>	8 728 m <sup>2</sup>	EP 100%
8		7 869 m <sup>2</sup>	EP 100%
9		813 m <sup>2</sup>	LK 100%

Siseministeriumi 2013. a „Ruumilise planeerimise leppemärgid“:

EP- üksikelamu maa. Ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

ÄV- väikeettevõtluse hoone ja – tootmise hoone maa. Maa-ala, millel asuvad väiksema külastajate arvuga teenindus- ja tootmisettevõtted, nn kohalikud kauplused ja teenindusettevõtted, milles võib toimuda väiketootmine ka kohapeal;

ÄM- majutushoone maa. Hotelli-, motelli-, hosteli-, pansionaadihoone, külalistemaja maa;

LT- tee ja tänava maa. Tee ja koos tee koosseisu kuuluva parkla, puhkekoha, ühissõiduki peatumiseks ettenähtud ala ja tee ohutus-, signalisatsiooni-, turva-, side-, valgustus- või energiarajatiste maad;

LK- kergliiklusmaa. Jalgtee ja jalgrattatee maa.

Planeeritud ala kasutusotstarbe alusel:

elamu osakaal 93%

äri osakaal 7%, kusjuures krundil ettevõtluse arendus on hooajaline.

Maakasutuse sihtotstarbe osakaalu alusel:

elamumaa (40221 m<sup>2</sup>) 90%

ärimaa (2838 m<sup>2</sup>) – 6%

transpordimaa (1584 m<sup>2</sup>) – 4%.

### 3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on arvestatud:

- et tuleb tagada piisav vahemaa kavandatud kruntide hoonestusalade vahel, tagada tuleohutuskaja;
- hoonestusalade kavandamisel ei vähendata mere ranna ja kalda ehituskeeluvööndit. Ehituskeeluvööndi ulatus on 100m;
- hoonestusalad on piisavalt suured, et ehitusprojektis määrata sobivaim hoone asukoht ning abihoonete paiknemine krundil;
- hoonestusala kavandamisel pos nr 3 krundil on arvestatud geodeetilise märgi asukoha ning sellest tulenevate kitsendustega;
- kavandatud kruntide suurim lubatav täisehituse protsent on 12%;
- kavandatud krundile on seatud põhihoonele kindel suurus. Nõude seadmine on oluline piirkonna miljöö säilimise tagamiseks välistades suurte põhihoonete kavandamise abihoonete arvelt.

### 3.3 Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

Planeeritud positsioonile nr 1 on määratud ehitusõigus kuni 2 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega pereelamu ehitamiseks. Hoonete arvuks krundil on üks põhihoone ja kuni 4 abihoonet. Hoonete lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 1400 m<sup>2</sup> ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 490 m<sup>2</sup>. Põhihoone suuruseks on lubatud kuni 35% krundi ehitisealusest pinnast.

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim suletud maapealne brutopind on kuni 1890 m<sup>2</sup>. Krundi täisehituse protsent 12%.

Käesolev planeering ei käsitle krundile paadikuuri rajamist. Paadikuuri rajamise võimalused lahendatakse eraldi detailplaneeringu koostamisel konkreetsele kinnistule (peale pos nr 1 katastriüksuse moodustamist).

Planeeritud positsioonile nr 2 on määratud ehitusõigus kuni 2 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega pereelamu- väikeettevõtluse- ja majutushoone ehitamiseks. Hoonete arvuks krundil on üks põhihoone ja kuni 3 abihoonet. Hoonete lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 550 m<sup>2</sup> ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 240 m<sup>2</sup>. Põhihoone suuruseks on lubatud kuni 45% krundi ehitisealusest pinnast.

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 805 m<sup>2</sup>. Krundi täisehituse protsent 12%.

Planeeritud positsioonile nr 3 on määratud ehitusõigus kuni 2 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega pereelamu ehitamiseks. Hoonete arvuks krundil on üks põhihoone ja üks abihoone. Hoonete

lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 370 m<sup>2</sup> ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 250 m<sup>2</sup>. Põhihoone suuruseks on lubatud kuni 70% krundi ehitisealusest pinnast.

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 615 m<sup>2</sup>. Krundi täisehituse protsent 12%.

Planeeritud positsioonile nr 4 on määratud ehitusõigus kuni 2 maapealse ja kahe maa-aluse korrusega pereelamu ehitamiseks. Hoonete arvuks krundil on üks põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Hoonete lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 430 m<sup>2</sup> ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 270 m<sup>2</sup>. Põhihoone suuruseks on lubatud kuni 65% krundi ehitisealusest pinnast.

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 720 m<sup>2</sup>. Krundi täisehituse protsent 12%.

Planeeritud positsioonile nr 5 on määratud ehitusõigus kuni 2 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega pereelamu ehitamiseks. Hoonete arvuks krundil on üks põhihoone ja üks abihoone. Hoonete lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 370 m<sup>2</sup> ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 250 m<sup>2</sup>. Põhihoone suuruseks on lubatud kuni 70% krundi ehitisealusest pinnast.

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 640 m<sup>2</sup>. Krundi täisehituse protsent 12%.

Planeeritud positsioonile nr 6 ehitusõigust ei määrata.

Planeeritud positsioonile nr 7 on määratud ehitusõigus kuni 2 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega pereelamu ehitamiseks. Hoonete arvuks krundil on üks põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Hoonete lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 1 040 m<sup>2</sup> ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 360 m<sup>2</sup>. Põhihoone suuruseks on lubatud kuni 35% krundi ehitisealusest pinnast.

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 1 408 m<sup>2</sup>. Krundi täisehituse protsent 12%.

Planeeritud positsioonile nr 8 on määratud ehitusõigus kuni 2 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega pereelamu ehitamiseks. Hoonete arvuks krundil on üks põhihoone ja kuni 2 abihoonet. Hoonete lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 944 m<sup>2</sup> ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 330 m<sup>2</sup>. Põhihoone suuruseks on lubatud kuni 35% krundi ehitisealusest pinnast.

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 1 285 m<sup>2</sup>. Krundi täisehituse protsent 12%.

### **3.4 Haljastuse rajamise ja heakorra tagamise põhimõtted**

Planeeritud maa-alal kasvavad väärtuslikud puittaimed hinnatakse hoone ehitusprojekti koostamisel, mil samaaegselt on soovitatav koostada ka parima välisruumi lahenduse kavandamiseks haljastusprojekt või konsulteerida eriala spetsialistidega. Kruntide välisruumi kujundamisel arvestada piirkonna eripäraga ning soovitatavalt kasutada haljastuses haiguskindlaid ja tuultele vastupidavaid kodumaiseid puu - ja põõsaliike.

Olmejäätmete kogumiseks paigaldada konteiner krundil Vahimäe teega piirnevale alale hõlbustamaks prügimasinate juurdepääsu. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

### 3.5 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud kruntide vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Planeeringus ei nähta ette ulatuslikke pinnasetöid, drenaaž ja sadeveed suunatakse maapinna kaldega haljasalale/tiiki. Ehitusprojekti koostamisel hinnata võimalusi sadevete käitlemiseks kohapeal.

Planeeringu ellurakendumisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda, sademeveed ei tohi valguda naaberladele - neid põhimõtteid arvestades võib krundile rajada n. tiiki, reljeefset maastikukujundust (nõlvad vms).

### 3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- moodustada transpordimaa krunt Vahimäe tee pikendusena. Moodustatud on tee ja transpordimaa krunt. Krunt on määratud avalikult kasutatavaks;
- kavandada kallasrajale juurdepääsuks eraldi kergliiklusmaa krunt. Moodustatud on krunt, mis on määratud avalikult kasutatavaks;
- tagada parkimine omal kinnistul vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 parkimisnormatiivile;
- kruntidele juurdepääsud on kavandatud Vahimäe teelt, positsioonilt nr 6;
- kavandada kruntidele juurdepääsud sõidukitele, tagades liiklusohutuse Vahimäe teel liiklejatele. Planeeringus tehaks ettepanek kavandada autoväravad tagasiastega, et Vahimäe teel liiklemine ei oleks takistatud.

Planeeringus moodustatud krundid pos nr 6 ja 9 antakse üle vallale. Planeeritud krunti pos nr 6 moodustamiseks tuleb liita ajutised krundid 6a, 6b, 6c ja 6d.

**Parkimisnormi arvutus** (väike-elamute ala EVS tabel 9.1 ja 9.2):

pos nr	ehitise liik	normatiivsete parkimiskohtade arvutus	planeeritud parkimiskohti
1	eramu	Eramu 3	3
2	eramu ja äriettevõtte*	Eramu 3	3
		Kohvik $220/80 = 2,75$	3
		Hotell $220/70 = 3,1$	3
3	eramu	Eramu 3	3
4	eramu	Eramu 3	3
5	eramu	Eramu 3	3
7	eramu	Eramu 3	3
8	eramu	Eramu 3	3
<b>KOKKU</b>		<b>26,85</b>	<b>27</b>

\*- pos nr 2 parkimise kohad on riskkasutuses.

Kuna pos nr 2 krundi kasutuses on määratud ka osaline ärimaa funktsioon ja valdavalt on tegemist hooajalise teenusega, siis tähendab see, et suveperioodil on krundil parkivate autode arv hinnanguliselt 9, juhul kui vajadus on hetkeliselt suurem tuleb tagada autode parkimine krundil, keelatud on parkimine Vahimäe tee krundil.

### **3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted**

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega lahendatakse vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Tehniliste tingimused on väljastanud Elektrilevi OÜ ja AS Lahevesi. Planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ning täpsustuvad ehitusprojekti.

#### **3.7.1 Veevarustus**

Planeeritud ala veevarustus on lahendatud vastavalt AS Lahevesi tehnilistele tingimustele LO nr 7.

Piirkonna veevarustuse aluseks on Keila valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2014–2025 ning Lohusalu puurkaev-pumpla-veetöötlusjaama projekt ja teostusjoonised.

Veevarustus on lahendatud AS-le Lahevesi Lohusalu külas maaüksusel Puurkaev (29501:001:0239) kuuluvast 2011.a. rekonstrueeritud puurkaev-pumpla-veetöötlusjaamast. Planeeritud lahenduse aluseks on Keila valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava. Ühendused veetrassiga on planeeritud varem projekteeritud 110mm diam ringvõrgu veetorustikuga. Planeeritud on veetoru dm 110mm moodustatud Vahimäe tee pikenduse krundile ning luuakse ühendus koostamisel oleva naaberala detailplaneeringus transpordimaa krundil kuni projekteeritud veetorustikuni. Moodustatud transpordimaa krundid on avalikuks kasutamiseks ning antakse vallale üle.

Planeeringus on määratud kruntide liitumised, arvestusega, et ühisveevärgiga liituval kinnistul on üks liitumispunkt ühisorustikust ja üks veemõõdukasõlm. Krundi veeühendus paikneb 1 m väljaspool krundi piiri kus on peakraan koos veemõõdukaevuga, sulgarmatuurina välisveevõrgul kasutada kummikiilsibreid. Lahendus täpsustub projekti koostamisel, selleks tellida täiendavad tehnilised tingimused. Enne liitumispunkti väljaehitamist tuleb AS-ga Lahevesi sõlmida liitumisleping.

#### **3.7.2 Kanalisatsioonivarustus**

Planeeritud ala kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Lahevesi tehnilistele tingimustele LO nr 7.

Planeering näeb ette lokaalse lahenduse (N. väljaveoga kogumismahutid), lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Planeeringus on pos nr 6 transpordimaa krundile kavandatud perspektiivne ühiskanalisatsiooni torustik liitumisega varem projekteeritud ühiskanalisatsiooni torustikuga Hüübu teel (samal veevarustusega). Reljeefi iseärasusi arvestavalt saab perspektiivne torustik olla iseoolne kanalisatsioonitorustik.

Piirkonna on välja töötatud perspektiivne lahendus, mille aluseks on Keila valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2014–2025 ning Lohusalu puurkaev-pumpla-veetöötlusjaama projekt ja teostusjoonised.

Planeeringus on määratud perspektiivsed kruntide liitumised, arvestusega, et ühiskanalisatsiooniga liituval kinnistul on üks liitumispunkt ühisorustikust. Krundi ühendus paikneb 1 m väljaspool krundi piiri. Lahendus täpsustub peale ühiskanalisatsiooni rajamist piirkonda ning krundi omanikel on kohustus sellega ühineda ja tasuda vastavad liitumis- ja ühendustasud.



### 3.7.3 Elektrivarustus

Planeeritud lahendus aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilised tingimused nr 241041.

Planeeritud ala elektrienergiaga varustamine lähtub Keila-Joa 35/10 toitealajaamas Meremõisa toitefiidriit Tähepõllu jaotusalajaamast. Planeeringu lahenduse kohaselt nähakse ette planeeritud positsiooni teenindava praeguse elektrivaruse – õhuliini ja postide likvideerimine.

Tähepõllu jaotusalajaamast planeeritakse maakaabel, mis paikneb olemasolevas õhuliini kaitsevööndis ja lahendusest lähtuvalt ei ole kaitsevööndi ulatust vaja suurendada. Planeeritud on transpordimaale 0,4 kV maakaabel ning jaotus-liitumiskilpide asukohad kavandatud kruntide teenindamiseks.

### 3.7.4 Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lahenduse väljatöötamisel arvestada tänapäevaste innovatiivsete võimaluste ja keskkonnasäästlike lahendustega.

## 3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused

Planeeritud alal on järgmised kitsendused:

- geodeetilise märgi kaitsevöönd;
- kallasrada, 10m;
- mere ranna ja kalda veekaitsevöönd, 20m;
- mere ranna ja kalda ehituskeeluvöönd, 100m;
- mere ranna ja kalda piiranguvöönd, 200m.

Planeeringulahendusest lähtuvalt määratakse juurdepääsu servituudi vajadusega ala positsioonile nr 4 juurdepääsuks. Juurdepääsu servituudiga ala määratakse positsioonile nr 3 positsioon nr 4 kasuks, ala suurusega 473m<sup>2</sup>.

## 3.9 Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele

Lähipiirkonna arenguvõimalustele mõjub käesolev planeeringulahendus positiivselt. Planeeringu ellurakendumisel teostatakse valla üldplaneeringu põhimõtted ala tiheasustusalana väljaarendamiseks ning ehitusõiguse määramine moodustatud kruntidele piirkonda sobilikus mahus.

Ala väärtusi ja avalikke huve arvestavalt kavandatakse avaliku kasutusega transpordimaa krundid. Vahimäe tee pikendusena kavandatakse transpordimaa krunt pos nr 6, mis loob perspektiivis võimaluse ühendada teedekoridorid ühtsesse võrgustikku – ühendus Hüübu teega. Tagamaks juurdepääsu kallasrajale on moodustatud avaliku kasutusega krunt pos nr 9, mille kaudu on võimalik jalgsi ja rattaga liigelda. Kallasrada on ühtlasi ka euromatkarada.

Kruntide moodustamine ja ehitusõiguse realiseerimisel suureneb ala heakorrastatus ning hooldus. Elamukruntidele ehitatakse piirkonda sobilikud hooned, parkimine on lahendatud omal krundil. Planeeringu ellurakendumisel tõuseb piirkonna kvaliteet ning atraktiivsus.

## 4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded

### 4.1 Olulisemad arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded on määratud eesmärgil korrastada ja vääristada piirkonda sobilike hoonetega. Krundile rajatavad põhihoone ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku.

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

Hoonete katuse kate lähtub arhitektuursest stiilist, kattena on soovitatav kasutada valtsplekki, puitu, kivi, erinevaid rullmaterjale. Hoonete lubatavaks katusekaldeks on 20-45°.

Piirdeaia võimalik paiknemine on kujutatud joonisel „Põhijoonis“. Piirdeaia lubatavaks kõrguseks on kuni 1,2 m. Piirdeaia materjal sobitada hoonete arhitektuurse lahendusega, materjalidena on soovitatav kasutada puidust lattaeda, ühe võimaliku variandina võrkpiire kombineerituna haljastusega (hekk). Soovitatavalt lahendada Vahimäe tee poolsed piirded erinevatel kruntidel sarnaselt (materjal, materjali kasutus, piirdeheki materjal vms). Vastavalt Looduskaitseaduse §38 lg 4 alusel ei laiene ehituskeeld piirdeaedadele. Planeeritud kruntidel on piirdeaedade rajamine lubatud põhijoonisel näidatud alal ja Vahimäe teel soovitatavalt tagasiastega. Piirded ei ole kavandatud kallasrajale, vt. põhijoonis, tagatud on kallasraja vaba kasutus. Merepoolse piirdeaia kauguseks on määratud 50 m.

Pos nr 2 krundile on kavandatud üks põhihoone ja kuni 3 abihoonet. Krundil on lubatud lisaks elamufunktsioonile ka ärimaa. Põhihoone, mis on kavandatud nii elamuks kui kohvikuks ja kodumajutuseks lahendada piirkonda sobivalt nii arhitektuurse lahenduse, krundil paiknemise, parkimise kavandamisel selliselt, et see ei häiriks naaberkruntide omanikke luues kõrge arhitektuurse väärtusega hoone ja läbimõeldud õuala lahenduse. Põhihoone ehitisealune pind ei tohi suurem kui 240 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

#### 4.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule on jäetud algatamata keskkonnamõjus strateegiline hindamine.

#### 4.2.2 Tuleohutuse tagamine

Hoone tulepüsivusklass täpsustada edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimismisnormidele ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus ning Majandus ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Tulekustutusvesi on lahendatud vastavalt AS Lahevesi tehnilistele tingimustele. Piirkonda on kavandatud ühisveevarustuse väljaehitamine. Planeeritud on 110 De ringveetorustik ja tuletõrje veehüdrandid. Tagatud on välikustutusvesi 10 l/s.

#### 4.2.3 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Moodustatud krundid ja kavandatud hooned rajatakse arenevasse tiheasustusalasse Lohusalu poolsaarel. Heakorrastatud krunt tõstab ala üldist korrastatust ning piirkonnas liikujate turvatunnet.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks: Kuritegevuse ennetamiseks ja turvalisuse tagamiseks tuleb hoone sissepääsud valgustada, tagada parkimine omal krundil. Samuti tõstab ala turvalisus kruntide eraldamine piirdeaedadega.

## 5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele

### Keila valla üldplaneering

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

Detailplaneering on üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeeringus pos nr 2 kavandatud elamu- ja ärimaa krundi maakasutus ning määratud ehitusõigus on vastavuses üldplaneeringu põhilahendusega. Valla üldplaneeringus on piirkonnale määratud elamumaa juhtotstarve ning tegemist on tiheasustus- ja detailplaneeringu kohustusega alaga. Piirkonda kavandatud äriettevõtte on väikesemahuline ning paikneb elamu- ja ärimaa segasihtotstarbelisel krundil. Ärimaa maakasutus toetab piirkonna mitmekesist väljaarendamist ning kasutamist võimaldades krundil hooajalist (aprill-september) kodumajutust ning pakkudes toitlustuse teenust kohvikus. Krundi ehitusaluseks pinnaks on kokku 550 m<sup>2</sup> ning brutopinnaks 805 m<sup>2</sup>. Kogu planeeringualast moodustab äri osakaal 7%, mis on marginaalne ja ei avalda piirkonna elamumajaduse väljaarendamisele negatiivset mõju. Planeeringus on seatud arhitektuursed nõuded hoonestusele ning pos nr 2 krundi põhihoone arhitektuurne stiil peab sobituma naaberhoonete ja piirkonna üldiste ehitustavade ja traditsioonidega. Planeeritud parkimiskohad vastavalt EVS standardile on brutopinnast lähtuvalt alal kokku 27, millest 6 kohta on kavandatud pos nr 2 äriettevõtte teenindamiskes (kohvik ja majutus).

### Planeering vastab:

- Keila valla ehitusmäärusele;
- Planeerimisseadusele;
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonestusala on määratud naaberhoonetest vähemalt 8 m kaugusele ja naaberkinnistute piiridest vähemalt poole tule leviku takistamiseks vajaliku kuja kaugusele;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;

### Vastavus algatamise korralduses esitatud tingimustele.

*5.1.1 Koostada maa-ala detailplaneering möödus M 1:1000. Planeeringus määrata moodustatavate kruntide piirid, kruntide ehitusõigus ja lubatud ehitusalad, hoonestustingimused, maakasutuse sihtotstarve, haljastus, juurdepääs. Kruntide moodustamine ja ehitusõigus anda detailplaneeringu põhijoonisel tabeli kujul. Planeeringu koostamisel kasutada Siseministeeriumi poolt 2013. a välja töötatud „Ruumilise planeerimise leppemärke“;*

Tingimustega on arvestatud. Põhijoonise parema loetavuse huvides on joonist esitatud mõõtkavas M 1:500.

*5.1.2 Detailplaneeringu koosseisus esitada situatsiooniskeem;*

Tingimus on täidetud. Vt. joonis nr 1.

*5.1.3 Anda kontaktvööndi analüüs krundistruktuuri kohta joonisel ja seletuskirjas;*

Tingimus on täidetud.

*5.1.4 Planeeringuala naabruses kehtestatud detailplaneeringud;*

Tingimus on täidetud.

*5.2.1 Moodustatvate elamumaa sihtotstarbega kruntide suurus minimaalselt 3000 m<sup>2</sup>;*

Tingimus on täidetud.

*5.2.2 Moodustatavatele kruntidele näha ette ligipääsuks transpordimaa krunt Vahimäe tee pikendusena;*

Tingimus on täidetud. Moodustatud on transpordimaa krunt pos nr 6.

*5.2.3 Arvestada kõrghaljastuse, juurdepääsutee ja piirangute paiknemisega;*

Tingimus on täidetud. Planeeringus on lubatav hoonestusala määratud piisavalt suur, et ehitusprojekti koostamisel leida hoonetele sobivaim asukoht ning vajadusel hinnata väärtuslikku kõrghaljastust ja tagada selle säilimine.

*5.2.4 Elamumaa krundile lubada rajada üks elamu ja kaks-neli abihoonet;*

Tingimus on täidetud.

*5.2.5 Suurim lubatud täisehituse protsent kuni 12%;*

Tingimus on täidetud.

*5.2.6 Korruselisus elamul 2, abihoonel 1;*

Tingimus on täidetud.

*5.2.7 Hoonete maksimaalne kõrgus elamul 8 m ja abihoonel 5 m;*

Tingimus on täidetud.

*5.2.8 Hoonete lubatud katusekalle 20-45°;*

Tingimus on täidetud.

*5.3 Arhitektuur*

Tingimused on täidetud.

*5.4.1 Anda haljastuse ja heakorra lahendus;*

Tingimus on täidetud. Planeeringus on esitatud haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.

*5.5.1 Planeerida juurdepääs Vahimäe teelt;*

Tingimus on täidetud.

*5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukruntidel vastavalt Eesti standardile;*

Tingimus on täidetud.

*5.6 Tehnovõrgud*

Tehnovõrkudega varustus on lahendatud vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Planeeringulahenduse väljatöötamisel on tehtud koostööd Lahevesi AS ja Elektrilevi OÜ'ga.

## **II Joonised**

Joonis nr 1. Asukohaskeem

Joonis nr 2. Põhijoonis- liikluskeem

Joonis nr 3. Tehnovõrkude koondplaan

Planeeringu koostaja

Maarja Zingel