

Töö nr: 08/16
Huvitatud isik: Sirje Tähepõld

Keila vallas Lohusalu külas Oru rohumaa 1 detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUMJAMAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

www.ruumjamaastik.ee

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Ruumilise keskkonna planeerija

Tel: 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2017

Sisukord

SISUKORD	1
I SELETUSKIRI	2
1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	2
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused.....	2
1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid	2
2. Planeeritud maa-ala asukoha kirjeldus	2
2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus	2
3. Planeeringus kavandatu kirjeldus	3
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	5
3.6 Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted.....	5
3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted	6
3.7.1 Veevarustus.....	6
3.7.2 Kanalisatsioonivarustus.....	7
3.7.3 Elektrivarustus.....	7
3.7.4 Soojavarustus	7
3.8 Kehtivad ja planeeritud kitsendused	8
3.9 Kavandatu mõju lähipiirkonna arenguvõimalustele ning vastavus avalikele huvidele ja väärtustele	8
4. Ehitusprojekti koostamise ja ehitamise nõuded	9
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
5. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	10
II JOONISED	12

I Seletuskiri

1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Keila valla ehitusmäärus;
- Planeerimisseadus;
- Keila Vallavalitsuse 07.12.2016 korraldus nr 831 „Detailplaneeringu koostamise algatamine Keila vallas, Lohusalu külas Oru rohumaa 1“.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

Planeeringu koostamise lähtedokumendid, mis 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“;
- Eesti Projekteerimisnormid ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitiste tuleohutus: Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008/AC:2011 – Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus
- Siseministri määrus nr 37, 18.08.2010 „Nõuded tuletõrjehüdrandi tuubi valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule“
- 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 osaliselt elamupiirkonnaga ning juurdepääs on avaliku kasutusega Vahimäe teelt, Nabe teelt ning Uuevälja teelt. Planeeritud maa-ala suurus on 3,4 ha.

2.1 Planeeritud maa-ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus

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

Eesmärk on:

- elamukruntide moodustamine, minimaalne krundi suurus 3000 m²;
- maakasutuse sihtotstarvete määramine;
- ehitusõiguse määramine elamute ja abihoonete kavandamiseks;

- krundi lubatavaks täisehituse protsendiks on kuni 12%;
- moodustada 3 transpordimaa krunti, mis võimaldavad juurdepääsu Nabe teelt, Vahimäe teelt ning Uuevälja teelt.

3. Planeeringus kavandatu kirjeldus

Planeeritud on maa-ala kruntideks jagamine. Planeeringus moodustatakse üksteist krunti, millest elamumaa maakasutuse sihtotstarbelisi krunte on kaheksa ja kolm 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%.

Juurdepääsud kavandatud kruntidele on moodustatud Vahimäe tee, Nabe tee, Uuevälja tee transpordimaa krundi sõiduteelt.

3.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritud maa-ala hõlmab ühte maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut Oru rohumaa 1 ning osaliselt on planeeringualas transpordimaa kinnistu Vahimäe tee L2. Planeeringus moodustatakse kinnistu ümberkruntimisel üksteist krunti.

Krundid pos nr 9 ja 11 on kavandatud avaliku kasutusega transpordimaa krundiks.

Planeeritud krundi suurus ja sihtotstarve:

Pos nr	Krundi aadress	Krundi suurus m ²	Maa sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)
1	<i>Täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel</i>	3 482 m ²	EP 100%
2		3 537 m ²	EP 100%
3		3 075 m ²	EP 100%
4		3 023 m ²	EP 100%
5		3 390 m ²	EP 100%
6		3 061 m ²	EP 100%
7		3 200 m ²	EP 100%
8		3 022 m ²	EP 100%
9	Nabe tee	967 m ²	LT 100%
10	<i>Täpsustatakse detailplaneeringu koostamisel</i>	1 304 m ²	LT 100%
11	Uuevälja tee	1 173 m ²	LT 100%

Siseministeeriumi 2013. a „Ruumilise planeerimise leppemärgid“:

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

Maakasutuse sihtotstarbed osakaalu alusel:

elamumaa (25 790 m²) - 88%

transpordimaa (3 444 m²) – 12%.

3.2 Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on arvestatud:

- et tuleb tagada piisav vahemaa kavandatud kruntide hoonestusalade vahel, tagada tuleohutuskaja;
- hoonestusalad on piisavalt suured, et ehitusprojektis määrata sobivaim hoone asukoht ning abihoonete paiknemine krundil;
- hoonestusala kavandamisel pos nr 3 krundil on arvestatud positsioone nr 1 ja 2 varustavate tehnovõrkude ning sellest tulenevate kitsendustega;
- kavandatud kruntide suurim lubatav täisehituse protsent on 12%.

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 2 abihoonet. Hoonete lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 415 m² ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 200 m².

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim suletud maapealne brutopind on kuni 550 m². Krundi täisehituse protsent 12%.

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 2 abihoonet. Hoonete lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 420 m² ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 200 m².

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 550 m². 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 kaks abihoonet. Hoonete lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 360 m² ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 200 m².

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 480 m². Krundi täisehituse protsent 12%.

Planeeritud positsioonile nr 4 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 360 m² ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 200 m².

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 480 m². 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 kaks abihoonet. Hoonete lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 400 m² ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 200 m².

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 500 m². Krundi täisehituse protsent 12%.

Planeeritud positsioonile nr 6 on määratud ehitusõigus kuni 2 maapealse ja ühe maa-aluse korrusega pereelamu ehitamiseks. Hoonete arvuks krundil on üks põhihoone ja kaks abihoonet. Hoonete

lubatavaks maapealseks ehitisealuseks pinnaks on kuni 360 m² ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 200 m².

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 480 m². Krundi täisehituse protsent 12%.

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 380 m² ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 200 m².

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 500 m². 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 360 m² ja maa-aluseks ehitisealuseks pinnaks kuni 200 m².

Suurim lubatav hoone kõrgus on kuni 8 meetrit põhihoonel ning abihoonetel kuni 5 meetrit. Hoonete suurim maapealne suletud brutopind on kuni 480 m². 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 positsioonil nr 1 ja 2 krundi Nabe teega piirnevale alale, positsioonil nr 3, 4 ja 5 krundi transpordimaaga piirnevale alale ning positsioonil nr 6, 7 ja 8 krundi Uuevälja 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 pinnasetoid, drenaaž ja sadevede suunatakse maapinna kaldega haljasalale. Ehitusprojekti koostamisel hinnata võimalusi sadevete käitlemiseks kohapeal.

Planeeringu ellurakendamisel ei tohi halveneda naaberkiinnistute 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 krundid. Moodustatud on tee ja transpordimaa krunt;
- tagada parkimine omal kiinnistul vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 parkimisnormatiivile;

- kruntidele juurdepääsud on kavandatud Vahimäe teelt, Uuevälja teelt ning Nabe teelt. Juurdepääs Vahimäe teelt on lahendatud tupikteena positsioonil nr 10 ning teenindab positsioone nr 3, 4 ja 5;
- kavandada kruntidele juurdepääsud sõidukitele.

Planeeringus moodustatud krundid pos nr 9 ja 11 antakse üle vallale, teed on määratud avalikuks kasutamiseks. Pos nr 9 tee kulgemist täpsustatakse teeprojektis.

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

pos nr	ehitise liik	normatiivsete parkimiskohtade arvutus	planeeritud parkimiskohti
1	eramu	Eramu 3	3
2	eramu	Eramu 3	3
3	eramu	Eramu 3	3
4	eramu	Eramu 3	3
5	eramu	Eramu 3	3
6	eramu	Eramu 3	3
7	eramu	Eramu 3	3
8	eramu	Eramu 3	3
KOKKU		24	24

3.7 Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted

Planeeritud ala varustatus tehnovõrkudega on lahendatud vastavalt võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Tehnilised tingimused on väljastanud Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon ja AS Lahevesi. Planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ning täpsustuvad ehitusprojektis.

3.7.1 Veevarustus

Planeeritud ala veevarustus on lahendatud vastavalt AS Lahevesi tehnilistele tingimustele LO nr 9.

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.

Planeeringus on määratud kruntide liitumised, arvestusega, et ühisveevärgiga liituval kinnistul on üks liitumispunkt ühisorustikust ja üks veemõõdusõlm. 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.

Positsioonide nr 1 ja 2 teenindamiseks on positsioonile nr 3 määratud servituudivajadusega ala.

Tuletõrje veevarustus on lahendatud positsioonidele 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 hüdrandi abil ning positsioonidele 1 ja 2 on tulenevalt hüdrandi kaugusest (mööda teed ca 800 m) planeeritud tuletõrje veemahutist positsioonil nr 9. Tuletõrje veemahuti maht on min 50 m³. Kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest. Lahendus täpsustub ehitusprojekti.

3.7.2 Kanalisatsioonivarustus

Planeeritud ala kanalisatsioonivarustus on lahendatud vastavalt AS Lahevesi tehnilistele tingimustele LO nr 9.

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

Planeeringus on transpordimaa kruntidele nr 10 ja 11 kavandatud perspektiivne ühiskanalisatsiooni torustik liitumisega varem projekteeritud ühiskanalisatsiooni torustikuga Hübü teel (samas veevarustusega). Reljeefi iseärasusi arvestavalt saab perspektiivne torustik olla vaid survekanalisatsioonitorustik.

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

Planeeringus on määratud perspektiivsed kruntide liitumised arvestusega, et ühiskanalisatsiooniga liitaval 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.

Positsioonide nr 1 ja 2 teenindamiseks on positsioonile nr 3 määratud servituudivajadusega ala.

3.7.3 Elektrivarustus

Planeeritud lahendus aluseks on Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni väljastatud tehnilised tingimused nr 247628.

Planeeritud ala elektrienergiaga varustamine lähtub Keila-Joa 35/10 toitealajaamas Meremõisa toitefiidriit Tähepõllu jaotusalajaamast varem planeeritud maakaablist (Vahimäe tee 22, Hübü-Jüri mets 3, Miku-Katrini kinnistute ja lähiala detailplaneering, Ruum ja Maastik töö nr 08/16).

Tähepõllu jaotusalajaamast on planeeritud 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.

Positsioonide nr 1 ja 2 teenindamiseks on positsioonile nr 3 määratud servituudivajadusega ala.

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:

- mere ranna ja kalda piiranguvöönd, 200m;
- elektri maakaabli kaitsevöönd 1 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- elektri õhuliini kaitsevöönd 10 m mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Planeeritud kitsendused:

- positsioonil nr 3 plan madalpingekaabli servituudivajadus 1m mõlemale poole pos nr 1, pos nr 2 ja võrguvaldaja kasuks; plan veetorstiku servituudivajadus 2m mõlemale poole võrgu valdaja kasuks ja perspektiivse survekanalisatsioonitorustiku servituudivajadus 2m mõlemale poole võrgu valdaja kasuks.
- Positsioonil nr 1 plan madalpingekaabli servituudivajadus 1m mõlemale poole pos nr 2 ja võrguvaldaja kasuks; plan veetorstiku servituudivajadus 2m mõlemale poole võrgu valdaja kasuks; perspektiivse survekanalisatsioonitorustiku servituudivajadus 2m mõlemale poole võrgu valdaja kasuks.
- Positsioonil nr 2 plan veetorstiku servituudivajadus 2m mõlemale poole võrgu valdaja kasuks; perspektiivse survekanalisatsioonitorustiku servituudivajadus 2m mõlemale poole võrgu valdaja kasuks.

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.

Moodustatud on transpordimaa krundid Nabe tee ja Uuevälja tee, mis on planeeritud avalikuks kasutamiseks.

Kruntide moodustamise 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 värbitoone.

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 1,5 m. Piirdeaia materjal sobitada hoonete arhitektuurse lahendusega, materjalidena on soovitatav kasutada puidust lattaeda, ühe võimaliku variandina võrkpiire kombineerituna haljastusega (hekk). Soovitatavalt lahendada sõidutee poolsed piirded erinevatel kruntidel sarnaselt (materjal, materjali kasutus, piirdeheki materjal vms). Planeeritud kruntidel on piirdeaedade rajamine lubatud põhijoonisel näidatud alal.

4.2 Muud nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

4.2.1 Keskkonnakaitsealased nõuded

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

4.2.2 Tuleohutuse tagamine

Hoone tulepüsivusklass täpsustada edaspidise projekteerimise käigus vastavalt Eesti Projekteerimismäärustele ET-1 0109-0235 Ehitiste tuleohutus ning Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Piirkonda on kavandatud ühisveevarustuse väljaehitamine. Planeeritud on 110 De ringveetorustik ja tuletõrje veehüdrandid. Tagada tule tuletõrjevee vooluhulk 10 l/s 3 tunni jooksul. Pos nr 1 ja 2 teenindamiseks on ette nähtud positsioonile nr 9 tuletõrje veemahuti paigaldamine. Tuletõrje veemahuti maht on min 50 m³. Kõik hooned ning rajatised, mille puhul on nõutud välimine kustutusvesi, ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest. Lahendus täpsustub projektis- määratakse täpne tee asukoht ja sellest lähtuvalt ka tuletõrjeveemahuti paiknemine.

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 turvalisust 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 elumumaa. Ala paikneb tihasustusalal ning detailplaneeringu kohustusega alal.

Detailplaneering on üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

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 määrdus 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 Moodustatavate elumumaa sihtotstarbega kruntide suurus minimaalselt 3000 m²;

Tingimus on täidetud.

5.2.2 Moodustatavatele kruntidele ligipääsuks välja kruntida avalikuks kasutuseks transpordimaa krundid Vahimäe ja Uuevälja ning transpordimaa krunt Nabe teel;

Tingimus on täidetud. Vahimäe tee kinnistu on juba moodustatud (29501:001:0191), see ühtib Vahimäe tee 22 planeeringuga. Avalikuks kasutuseks on moodustatud transpordimaa krundid Nabe tee pos nr 9 ja Uuevälja tee pos nr 11.

5.2.3 Arvestada kõrghaljastuse, juurdepääsutee ja piirangute paiknemisega;

Tingimus on täidetud.

5.2.4 Elamumaa krundile lubada rajada üks elamu ja kaks 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, Uuevälja ja Nabe teelt;

Tingimus on täidetud.

5.5.2 Sõiduautode normatiivne parkimine lahendada elamukruntidel vastavalt EVS 843:2016;

Tingimus on täidetud.

5.6 Tehnovõrgud

Tehnovõrkudega varustatus 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