

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

1. Keskkonnaministeeriumi 15.11.2018 kiri nr 7-15/18/6496-3.
2. Maa-ameti 07.11.2018 kiri nr 6-3/18/14905-2.
3. Rahandusministeeriumi 13.08.2018 kiri nr 14-11/5904-2.
4. Keskkonnaameti 22.01.2018 kiri nr 6-2/17/14176-2.
5. Keskkonnaameti Harju-Järva-rapla regiooni kiri 06.11.2014 nr HJR 6-5/14/14954-5.
6. Keskkonnaameti Harju-Järva Rapla regiooni kiri 22.04.2010 nr HJR 6-5/ 14954-2. 3 Keila Vallavalitsuse kiri 26.01.2010. Muudatuste tegemine eskiisprojekti.
7. Eskiisprojekti tutvustava avaliku arutelu protokoll 18.01.2009 koos arutelul osalenute nimekirjaga.
8. Teade ajalehes detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu toimumise kohta (Ajaleht
9. „Harju Elu“ 08.jaanuar 2010).
10. Keila Vallavalitsuse 01.12.2009. a. korraldus nr 1068. Keila Vallavalitsuse korralduse nr 1209 muutmine.
11. Keila Vallavalitsuse 30.12.2008.a. korraldus nr 1209. Keila Vallavalitsuse korralduse nr 784 muutmine.
 - 11.1. Detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad.
 - 11.2. Planeeritava ala skeem.
12. OÜ Rannailu 04.12.2008 avaldus.
13. Detailplaneeringu koostamise korraldamise käsundusleping. 23.juuli 2003.
14. Keila Vallavalitsuse 23.07.2003.a korraldus nr 784. Detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu koostamise tingimuste kinnitamine
 - 14.1. Lisa 1. Detailplaneeringu koostamise tingimused.
 - 14.2. Lisa 2. Kalkulatsioon.
15. OÜ Rannailu 15.07.2003.a. avaldus Keila vallas Kloogaranna ja Laulasmaa külas asuvate Karu tee 6, Karu tee 8, Karu tee 14, Karu tee 16, Karu tee 18, Karu tee 22, Karu tee 24, Karu tee 26, Kotka tee 13, Kotka tee 15, Kotka tee 16, Kotka tee 17, Kotka tee 19, Kõltsu allee 7, Kõltsu allee 8 ja Kõltsu allee 9 maaüksuste detailplaneeringu algatamiseks.

II SELETUSKIRI	4
1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA	4
TEOSTATUD UURINGUD	4
2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK.....	4
3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
3.1 OLEMASOLEV SITUATSIOON.....	5
3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL.....	6
3.3 VARUSTATUS TEHNOVÕRKUDEGA	7
3.3.1 VEEVARUSTUS	7
3.3.2 KANALISATSIOON.....	7
3.3.3 ELEKTRIVARUSTUS	8
3.3.4 SIDEVARUSTUS	8
3.3.5 SOOJAVARUSTUS	8
4 PLANEERINGUGA KAVANDATU	9
4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	9
4.2 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHTUSKEELUVÖÖNDI	10
VÄHENDAMISE ETTEPANEK	10
4.2.1 Taimestik ja muud looduskooslused. Inimtegevuse mõju.	11
4.2.2 Olemasolev asustus	11
4.2.3 Reljeef	12
4.2.4 Kinnisasja piiride ja kõlvikulise koosseisu arvestamine	12
4.2.5 Olemasolev teede- ja tehnovõrk.....	12
4.2.6 Juurdepääs kallasrajale.....	12
4.3 KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED. EHTUSKEELU VÖÖNDI	
VÄHENDAMISE ETTEPANEKUD.	13
4.3.1 Kavandatavad kitsendused	17
4.4 ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED.....	18
4.5 HALJASTUS JA HEAKORD	19
4.6 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS.....	20
4.7 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD	20
4.8 TULEOHUTUSNÕUDED	21
4.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVID NÕUDED JA TINGIMUSED.....	21

III JOONISED

1 Situatsiooniskeem	
2 Tugiplaan	DP-01
3 Põhijoonis	DP-02
4 Tehnovõrkude koondplaan	DP-03
5 Rannaäärne piirdeaed koos jalgvärvaga	A-1

IV KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

V LISAD

- 1 Lisa 1. Keskkonnaministeriumi kiri 27.01.2010 nr. 1-9/390-2 (Looduskaitse seaduse tõlgendamine).
- 2 Lisa 2. Keskkonnainfo kiri 28.01.2010 (üleujutusala).
- 3 Lisa 3. Keila vallas Kloogaranna ja Laulasmaa külas asuvate Karu tee, Kotka tee ja Kõltsu allee maaiüksuste detailplaneering. Keskkonnamõju eelhinnang. Skepast ja Puhkim OÜ, töö nr 2018-0013. 7.03.2018

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- OÜ Rannailu 15.07.2003.a. avaldus Keila vallas Kloogaranna ja Laulasmaa külas asuvate Karu tee 6, Karu tee 8, Karu tee 14, Karu tee 16, Karu tee 18, Karu tee 22, Karu tee 24, Karu tee 26, Kotka tee 13, Kotka tee 15, Kotka tee 16, Kotka tee 17, Kotka tee 19, Kõltsu allee 7, Kõltsu allee 8 ja Kõltsu allee 9 maaüksuste detailplaneeringu algatamiseks
- Keila Vallavalitsuse korraldus nr 784, 23.07.2003 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu koostamise tingimuste kinnitamine“.
- Keila Vallavalitsuse korraldus nr 1209, 30.12.2008 „Keila Vallavalitsuse 23.07.2003.a. korralduse nr 784 muutmine“.
- Keila Vallavalitsuse korraldus nr 1068, 01.12.2009 „Keila Vallavalitsuse 30.12.2008.a. korralduse nr 1209 muutmine“.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus (kuni 1.07.2015.a kehtinud redaktsioonis) □ Looduskaitse seadus
- Keila valla ehitusmäärus
- Keila valla üldplaneering, kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega nr 259/1005 13.10.2005.a.
- Keila valla ühisveevärgi ja – kanalisatsiooni arengukava
- Keila valla heitvee kohtkäitluse ja äraveo kord
- Keila Vallavolikogu 30.01.2002.a. otsusega nr 231/0102 kehtestatud Kõltsu ja Oja maaüksuse detailplaneering.
- Kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Topo-geodeetiline uuring, OÜ Geoterra töö nr 94-2016, detsember 2016

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu alal kehtib käesoleval ajal Keila Vallavolikogu 30.01.2002.a. otsusega nr 231/0102 kehtestatud Kõltsu ja Oja maaüksuse detailplaneering.

Käesoleva detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on täpsustada mõnede eelmises lõigus nimetatud detailplaneeringualal asuvate kruntide hoonestusõigusega seotud aspekte, sealhulgas vajadusel ehituskeeluvööndi ulatust

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1 OLEMASOLEV SITUATSIOON

Planeeritava ala suurus on 11 ha.

Planeeritavasse alasse kuuluvad planeeringu algatamise otsuse kohaselt Kloogaranna külas asuvad Karu tee 6, Karu tee 8, Karu tee 14, Karu tee 16, Karu tee 18, Karu tee 22, Karu tee 24, Karu tee 26, Kotka tee 13, Kotka tee 15 ja Laulasmaa külas asuvad Kotka tee 16, Kotka tee 17, Kotka tee 19 kinnistud ning osaliselt Laulasmaa külas asuv Kõltsu kinnistu.

Planeeringualal on nii lagedaid alasid, rohumaad, võsa kui ka hõredaid, männi enamusega, okaspuukooslusi.

Planeeringuala pinnas on olemasolevate kuivenduskraavide ummistumise ning sellest tuleneva liigvee aeglase äravoolu tõttu kohati liigniiske. Samas puuduvad soostumistunnused, sest alal puudub turbakiht. Õhukese orgaanikakihi all lasub vesiliiv. Maa-ala on kergelt lainelise reljeefiga, absoluutkõrguste vahemikuga ca 0.00 kuni 4.00 m. Rannaäärse liiviku laius on 10-40 m.

Vastavalt Veeseaduse §29 lõike 2 punktile 1 on veekaitsevöönd ulatuseks Läänemerel 20m ja järvedel (välja arvatud Peipsi, Pihkva- ja Lämmijärvel ning Võrtsjärvel) 10m tavalisest veepiirist. Eeltoodud ulatuses veekaitsevöönd on moodustatud vee kaitsmiseks hajureostuse eest ja veekogu kallaste uhtumise vältimiseks.

Veeseaduse §29 lg 4 kohaselt on veekaitsevööndis keelatud:

- 1) maavarade ja maa-ainese kaevandamine ning geoloogilise uuringu teostamine;
- 2) puu- ja põõsarinde raie ilma Keskkonnaameti nõusolekuta, välja arvatud raie maaparandussüsteemi eesvoolul maaparandushoiutööde tegemisel;
- 3) majandustegevus, välja arvatud veest väljauhutud taimestiku eemaldamine, heina niitmine, roo lõikamine ja heina ning roo koristamine ning karjatamine käesoleva seaduse §-des 29¹ ja 29² sätestatud tingimustel;
- 4) väetise, keemilise taimekaitsevahendi ja reoveesette kasutamine ning sõnnikuhoidla või -auna paigaldamine. Lubatud on taimekaitsevahendi kasutamine taimehaiguste korral ja kahjurite puhanguliste kollete likvideerimisel Keskkonnaameti igakordsel loal.

Olemasolevad juurdepääsud mereäärsele kallasrajale asuvad ca 250 m planeeringualast lõuna pool ja ca 500-600 m põhja pool. Planeeringualalt kallasrajale täiendavat avalikku juurdepääsu ei kavandata. Planeeringualal asuvad osatühingule Purre kuuluvad teed, mille valdus on üle antud planeeringualal ja selle naabruses asuvate kinnistute omanike poolt moodustatud MTÜ-le Lahepere Haldus.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeringu algatamise otsuse kohaselt jäävad planeeringu alasse järgmised maaüksused:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriosa nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Karu tee 26	2594	6725502	29501:007:0461	Elamumaa 100%	Via Tammisaar
2	Karu tee 24	4678	6725402	29501:007:0459	Elamumaa 100%	Almar Otter
3	Karu tee 22	7083	6725302	29501:007:0458	Elamumaa 100%	Kaie Raig
4	Karu tee 18	7407	6725202	29501:007:0457	Elamumaa 100%	OÜ IKHOR Investeeringud
5	Karu tee 16	7746	6725102	29501:007:0456	Elamumaa 100%	OÜ IKHOR Investeeringud
6	Karu tee 14	9143	6725002	29501:007:0455	Elamumaa 100%	Tõnu Toomik
7	Karu tee 8	5102	6724902	29501:007:0454	Elamumaa 100%	Tõnu Toomik
8	Karu tee 6	5249	6724802	29501:007:0453	Elamumaa 100%	Veljo Viitmann
9	Kotka tee 13	6134	6722502	29501:007:0427	Elamumaa 100%	Erkki Ääremaa
10	Kotka tee 15	6823	6722702	29501:007:0429	Elamumaa 100%	Andrus Belials Tiina Kipper
11	Kotka tee 17	5370	6722902	29501:007:1699	Elamumaa 100%	Silver Neemelo Anu Neemelo
12	Kotka tee 19	4855	6723102	29501:007:1701	Elamumaa 100%	Ly Harde, Hermann Harde
13	Kotka tee 16	6131	6722802	29501:007:1698	Elamumaa 100%	Riho Sepp
14	Kotka tee	13046	6721702	29501:007:1697	Transpordima 100%	OÜ Purre
15	Karu tee	10277	6724402	29501:007:0448	Transpordimaa 100%	OÜ Purre
16	Kõltsu (osaliselt)	162300	4303702	29501:007:0417	Maatulundusmaa 95% Elamumaa 5%	Kõltsu Mõis OÜ

3.3 VARUSTATUS TEHNOVÕRKUDEGA

Tehnovõrkude toomine DP alale on lahendatud Keila Vallavolikogu 30. jaanuari 2002 otsusega nr

231/0102 kehtestatud Kõltsu ja Oja maaüksuse detailplaneeringuga. Vajadusel lahendatakse kavandatavaid krunte puudutav tehnovõrkudega seonduv (võrkude paigutus jms) ehitusprojektide staadiumis. Kehtiva planeeringu kohased magistraalvõrgud on põhiosas välja ehitatud, osaliselt on rajatud ka tehnovõrgud kruntidel.

3.3.1 VEEVARUSTUS

Olmeveevarustus.

Kruntide varustamine puhta tarbeveega toimub olemasolevast 115 m sügavusest puurkaevust. Vajaliku veesurve tagamiseks on rekonstrueeritud olemasolev pumppla. Puurkaevu tootlikkus 21 m³/h ehk 5,83 l/s.

Veevõrk on rajatud ringistatult, nii et tupikliini pikkus ei ole rohkem kui 250 m. Torustikud paiknevad põhiliselt teede all ja kõrval, kuid tagamaks ringistatust, läbivad ka krunte. Puurkaevust lähtuvate torustike jagunemispunktidest on ette nähtud vee sulgemiseks siibrikaevud.

Torustikud on plasttorudest läbimõõduga Ø 32 (majaihendused) kuni Ø 110 (ringistatud magistraaltorustikud). Magistraaltorustike ristumisel teede ja kraavidega on veetorud paigaldatud terashülssi. Torustike minimaalne rajamissügavus on 1,8 m. Kinnistute maakraanid asetsevad krundil ca 15 m kaugusel kinnistu piirist.

Tuletõrjveevarustus

Tuletõrjevesi saadakse maa-aluse paigutusega olemasolevatest tuletõrjehüdrantidest. Kõik tuletõrje veevõtupunktid on ligipääsetavad tuletõrjeautodele.

3.3.2 KANALISATSIOON

Kanaliseatsioon lahendatakse lokaalselt kinnistute lõikes, vastavuses rajamise hetkel kehtivate õigusaktidega. Lubatud on kasutada sertifitseeritud kogumismahuteid või lokaalseid biopuhasteid tõstetud immutusalaga. Detailplaneeringu joonistel näidatud kanalisatsioonitaristu võimalikud asukohad on indikatiivsed ning võivad muutuda projekteerimistööde käigus. Ehitusprojekti koostamisel tuleb kogumismahutite või biopuhastite asukoha määramisel arvestada õigusaktides nõutavate kujadega. Kui kanalisatsioon lahendatakse tõstetud immutusaladega lokaalsete biopuhastitega, tuleb tagada et immutusala vastaks Vabariigi Valitsuse 29.11.2012 aasta määruse nr 99 „Reovee puhastamise ning heit- ja sademevee suublasse juhtimise kohta esitatavad nõuded, heit- ja sademevee reostusnäitajate piirmäärad ning nende nõuete täitmise kontrollimise meetmed“ §

6 toodud nõuetele ning tõstetud immutusosalalt ei nõrguks immutusvett ümbritsevatele aladele. Kanalisatsioonisüsteemi valikul tuleb lähtuda omavalitsuse reovee kohtkäitluse eeskirjast.

3.3.3 ELEKTRIVARUSTUS

Planeeritava ala elektrivarustus on välja ehitatud ühe olemasoleva rekonstrueeritud alajaama ning ühe uue komplektalajaama baasil. Komplektalajaam on HEKA 1SB jõutrafoga 630 kVA (1000 kVA).

Jaotusvõrk planeeringualal on rajatud maakaablitega, mis on paigaldatud sõidutee äärde paralleelselt sidekanalisatsiooniga. Magistraalkaablid alajaama ja transiitkappide vahel on piisava ristlõikega, tagamaks elamute häireteta elektrivarustus. Elamute toiteks on liitumispunktidesse kinnistute piiril paigaldatud mitmesektsioonilised transiitkapid, millest üks sektsioon on jäetud sidevarustusele. Kapis asuvad veel tarbijate peakaitsmed ja arvestid ning tänavavalgustuse lülitusautomaatika seadmed.

Tänavavalgustus on välja ehitatud. Valgustimastide kõrgus on 8 m, mastide vahekaugus on ligikaudu 45 m. Valgustite asukohtade määramisel on võimalikult rohkem püütud valgustada kruntidele sissepääsu ala.

3.3.4 SIDEVARUSTUS

Planeeritava ala telefoniseerimiseks on välja ehitatud kaheavaline side kaablikanalisisatsioon alates Klooga mnt. ja Kõltsu allee ristmikust mööda Kõltsu alleed ja edasi kõrgepinge õhuliini koridoris kuni Ilvese teeni. Teistel tänavatel on ehitatud 1-avaline kaablikanalisisatsioon.

Sidevarustusele on Keila Vallavalitsuse poolt 16.12.2004 väljastatud kasutusluba nr KV200456/KL.

TV kaabelliinidele on väljastatud 16.12.2004 kasutusluba nr KV2004-55/KL.

3.3.5 SOOJAVARUSTUS

Planeeritud elamute soojaga varustamine on soovituslik maakütte, õhk-õhk või õhk-vesi soojustpumba, tahke kütuse või elektrikütte baasil. Keskkonnasäästlikkuse seisukohalt ei ole soovituslik kasutada vedelkütust.

Maaküttesüsteemide rajamisel tuleb kasutada kõige vähem ümbritsevat keskkonda kahjustavat varianti (nt spiraalkollektorid). Maakütte kasutamine on võimalik sellistel maaüksustel, kus kontuur on võimalik rajada joonisel märgitud alasse. Ehitusprojekti koostamisel tuleb maakütte kontuuri asukoha määramisel arvestada õigusaktides nõutavate kujadega.

4 PLANEERINGUGA KAVANDATU

Vastavalt 13.10.2005 kehtestatud Keila valla üldplaneeringule asub planeeringuala tiheasutuspiirkonnas (tiheasustusega alal/tiheasustusala laiendatud üldplaneeringuga), millest tulenevalt võib elamumaa krunte kavandada suurusega alates 3000 m². Käesoleva planeeringuga tagatakse keskkonnasõbraliku elamu- ja puhkeala terviklik väljakujundamine eesmärgiga tagada kogu piirkonna positiivne looduslähedane areng. Samuti võimaldab planeering tagada naabruses asuvale kunagisele populaarsele Kloogaranna puhkealale täiendava kaitsva puhvertsooni.

Planeeringuga määratakse kinnistutele ehitusõigus kuni 2-korruseliste elamute ja abihoonete ehitamiseks. Võrreldes planeeringualal hetkel kehtiva detailplaneeringuga on oluliselt vähendatud kavandatavaid hoonestusalasid ning võimalusel hoidutud hoonete kavandamisest väärtusliku puistuga kaetud aladele. Kavandatavate hoonete asukohad on määratud võttes arvesse ranna kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest planeeringuala lähemas ümbruses.

Piirkonna elanike ja nende külaliste tarvis on parkimiskohad kavandatud krundisiseseelt. Lisaks on ette nähtud mõned parkimiskohad teekinnistule Kotka tee merepoolses otsas.

Detailplaneeringuala on põhiosas jaotatud kruntideks vastavalt kehtivale Kõltsu ja Oja maaüksuse detailplaneeringule. Kehtiva detailplaneeringu alusel on enamikule kinnistutest väljastatud ehitusload ja osaliselt on hooned juba valminud.

Detailplaneeringualal hetkel kehtiva Kõltsu ja Oja maaüksuse detailplaneeringuga ettenähtud Kõltsu allee 7, 8 ja 9 krundid (paiknevad põhijoonisel rannajärve ja mererannaga piirneval viirutatud alal) on veel moodustamata (olemasoleva Kõltsu maaüksuse jagamine teostamata).

4.1 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohaselt on piirkond määratletud osana tiheasustusega alast, mille juhtfunktsiooniks on elamute ala (põhiliselt kuni kahekorruseliste elamute ala). Võrreldes hetkel kehtiva Kõltsu ja Oja maaüksuse detailplaneeringu kehtestamise ajal kehtinud üldplaneeringuga on tegelikkuse faktiliste asjaolude tõttu muutunud üldplaneeringu käsitlus käesoleva detailplaneeringu objektiks olevast alast. Aastate jooksul toimunud ehitustegevus viis tiheasustusala sisulisele laienemisele, milline on fikseeritud ka 2005.a oktoobris kehtestatud Keila valla üldplaneeringuga (tiheasustusala laiendamine üldplaneeringuga). Nimetatud tegevus on olnud kooskõlas Looduskaitseeaduse (LKS) § 41 lõikega 2, mille kohaselt toimub olemasoleva tiheasustusala laiendamine rannal või kaldal kehtestatud üldplaneeringu alusel. Vastavalt Keila valla kehtiva üldplaneeringu seletuskirjale on Lahepere lahe äärsel alal ranna piiranguvööndi laiuseks 200 m tavalisest veepiirist.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.1.(Lahepere lahe äärne ala) jaotises Üldplaneeringu ettepanekud sätestatakse järgmist: Tsoneerimisel on arvestatud kehtestatud ja algatatud detailplaneeringutega. Hoonestuse laiendamisel tiheasustusosal mererannas on ehituskeeluvööndi määramisel arvestatud seni kehtestatud detailplaneeringutes antuga, nende puudumisel on lähtutud väljakujunenud asustusest, reljeefist, kõlvikute piiridest ja taimestikust. Ka Keila valla üldplaneeringu seletuskirja tabeli 11 märkuste kohaselt on nimetatud tabelis lähtutud Looduskaitseeaduses sätestatud (piirangu- ja ehituskeeluvööndi)piirmääradest. Valla veekogude randade ja kallaste ehituskeeluvööndite ning piiranguvööndite täpne asukoht on antud üldplaneeringu joonistel. Vastavalt Keila valla kehtiva üldplaneeringu põhijoonisele ja joonisele 2A „Tiheastusalade tsoneerimine“ on käesoleva detailplaneeringu alal ehituskeeluvööndi ulatus 70 meetrit tavalisest veepiirist.

Seega jäävad käesoleva detailplaneeringuga hõlmatud krundid valdavalt alasse, kus kehtiva üldplaneeringu kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi ulatuseks lugeda 70 meetrit Läänemere tavalisest veepiirist. Kuivõrd osadel kruntidel taotletakse ehitusõigust aladele, mis jäävad Läänemere tavalisest veepiirist 95-200 meetri kaugusele, kuid asuvad metsamaal, siis tuleb mistahes vaidluste vältimiseks teatud kruntide osas käesolevat detailplaneeringut käsitleda üldplaneeringut muutva detailplaneeringuna.

Keila valla üldplaneeringu kohaselt kuulub Kloogaranna ja Laulasmaa külade Läänemere ranna äärne ala rohevõrgustiku koosseisu. Üldplaneeringu kohane rohekoridor jääb planeeringuala piiridest mere poole, 30 m laiustele sotsiaalmaa sihtotstarbega katastriüksustele aadressidega Karu tee 28 ja Kotka tee 20. Kõltsu mõisa maaüksuse piires asuva rannalõuka juures laieneb rohekoridor maa poole. Tulenevalt asjaolust, et Kõltsu maaüksuse osas käesolevat detailplaneeringut ei kehtestata, ei muutu planeeringu kehtestamise järgselt ka rohekoridori toimivus.

Detailplaneering vastab Keila valla üldplaneeringule roheline võrgustiku kasutustingimuste osas.

4.2 ÜLDPLANEERINGUGA MÄÄRATUD EHITUSKEELUVÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEK

Eelmises jaotises toodud kokku võttes on vastavalt Keila valla kehtivale üldplaneeringule Lahepere lahe äärnel alal ranna piiranguvöönd ulatuseks kõikjal 200 m ja ning ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks detailplaneeringu alal 70 m tavalisest veepiirist. Kuna osadel planeeringu alasse jäävatel kruntidel võib täheldada metsamaa kõlvikute esinemist, siis tuleb selliste kruntide puhul vastavalt LKS § 38 lõikele 2 lugeda ehituskeeluvööndi ulatuseks ranna piiranguvööndi ulatus.

Vastavalt LKS § 40 lõikele 1 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades ranna või kalda kaitse eesmärgi ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt sama paragrahvi lõikele 3 võib ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamine toimuda Keskkonnaameti nõusolekul. Asjakohase nõusoleku saamiseks tuleb

kohalikul omavalitsusel esitada Keskkonnaametile asjakohane taotlus ning kehtestatud üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav vastuvõetud detailplaneering.

Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Osaline ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik, et võimaldada Karu tee 18, 22 ja 24 kruntidele hoonete rajamist looduslikult sobivaimatesse asukohtadele, tagades seeläbi Looduskaitseseaduses sätestatud ranna kaitse eesmärkide täieliku arvestamise.

4.2.1 Taimestik ja muud looduskooslused. Inimtegevuse mõju.

Teadaolevalt ei esine planeeringualal LKS § 4 lõikes 1 nimetatud kaitstavaid loodusobjekte. Hoonestusalad on määratletud selliselt, et olemasolev kõrghaljastus säiliks maksimaalsel määral.

Hoonestusalana piiritletud ala on ette nähtud kasutada õuemaana, millega kaasneb tavapärasest tihedam niitmine ja üldine hooldamine. Ülejäänud osa katastriüksusest jäetakse looduslikku seisundisse. Planeeringulahendusega kavandatud hoonete rajamise ning hilisema kasutamisega kaasnev inimtegevuse mõju väljendub ennekõike ehitiste ümbruses, õuealal, kus olemasolev rohumaa või mõnel üksikjuhul ka metsa kõlvik asendub õuema kõlvikuga. Seega toimub olemasoleva looduskoosluse muutumine üksnes väga piiratud alal ning on tagatud LKS § 34 kohane ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine ning inimtegevusest tingitud kahjuliku mõju piiramine. Hoonete püstitamise järel on ette nähtud krundile täiendava kõrg- ja madalhaljastuse rajamine, mis pigem lisab piirkonnale väärtust.

4.2.2 Olemasolev asustus

Vastavalt LKS §-le 40 võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada arvestades olemasolevat asustust. Vastavalt kehtivale detailplaneeringule ning Tallinna Ringkonnakohtu

09.04.2009 otsusele haldusasjas nr 3-07-1655 on väljastatud ehitusload Karu tee 6, Karu tee 14, Karu tee 16, Karu tee 18, Karu tee 22, Karu tee 24, Karu tee 26, Kotka tee 13, Kotka tee 15, Kotka tee 16, Kotka tee 17, Kotka tee 19 kruntidele. Karu tee 14, Karu tee 22 ja Karu tee 26 ning Kotka tee 15 kruntidel on ehitusõigused realiseeritud. Ehituskeeluvööndi vähendamine on vajalik muuhulgas kohtu otsuse alusel antud ehituslubade realiseerimisega seoses tekkida võivate väärtõlgenduste elimineerimiseks. Märgime, et tavalise veepiiri asukoht on aastate jooksul muutunud ning osa kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusalasid võivad olla sattunud kas osaliselt või täielikult ehituskeeluvööndisse.

4.2.3 Reljeef

Vastavalt LKS §-le 40 võib ranna ehituskeeluvööndit vähendada muuhulgas ka lähtudes reljeefist. Planeeringuala on madal ja ebahütlase reljeefiga, maapind tõuseb maismaa poole. Mere ja hoonestusalade vahele jääb rannavall absoluutkõrgusega 2,5 kuni 3,5 m. Hoonestatavate alade absoluutkõrgused on ca 1,0 m. Seega eraldab rannavall valdavalt hooned visuaalselt ranna-alast. Planeeringuga ei ole ette nähtud reljeefi muutmist väljaspool hoonestusalasid ning ka hoonestusaladel on lubatud reljeefi muuta minimaalselt.

Hooned on kavandatud ehitada kõrgendatud soklile. Ehituskeeluvööndi vähendamine lähtuvalt reljeefist ei oma negatiivset mõju, sest planeeritava hoonestusala maapind jääb rannast kõrgemale ja võimaldab kasutada maa-ala hoonestamiseks. Seega on tagatud LKS § 34 kohane ranna või kalda kaitse eesmärk ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine.

4.2.4 Kinnisasja piiride ja kõlvikulise koosseisu arvestamine

Ehituskeeluvööndi vähendamisel tuleb LKS § 40 lõike 1 kohaselt ühe asjaoluna arvestada ka kõlvikute ja kinnisasjade piiride paiknemist. Vastavalt maakatastri andmetele on kõikide ehituskeeluvööndi vähendamisega seotud kinnistute sihtotstarve 100% elamumaa.

Kuivõrd ehitamine kavandatakse kõigil kinnistutel looduslikult selleks kõige sobivasse kohta, vähendades mõju olemasolevale kõrghaljastusele miinimumini, siis ei avalda kavandatav tegevus vähegi nimetamisväärset mõju ranna-kaitse eesmärkide saavutamisele.

4.2.5 Olemasolev teede- ja tehnovõrk

Vastavalt LKS § 40 lõikele 1 tuleb ranna ja kalda ehituskeeluvööndi vähendamisel muuhulgas lähtuda ka olemasolevast teedest ja tehnovõrkudest. Ehituskeeluvööndi vähendamist vajavatele kinnistutele ligipääsuteeks jääb olemasolev asfaltkattega tee. Parkimisvõimalused on kavandatud krundisisestena õuealadel. Tehnovõrgud kinnistute tarbeks, s.h. kogu piirkonda hõlmav tuletõrjehüdrantide võrk, on samuti valdavalt välja ehitatud. Kanalisatsioon lahendatakse lokaalsete mahutite või puhastusseadmetega. Olemasolevatele teedele ja tehnovõrkudele ei ole ranna ehituskeeluvööndi vähendamisel arvestatavat mõju (ja vastupidi).

4.2.6 Juurdepääs kallasrajale

Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse üheks eesmärgiks rannal või kaldal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt on kallasraja laius laevatataval veekogul 10 m. Planeeringulahendus tagab nõuetekohase kallasraja ulatuse, 10 meetrit tavalisest veepiirist arvates.

Planeeringulahendusega ei halvendata juurdepääsu ranna-alale ja tagatakse inimeste vaba liikumine kallasrajal.

Mereäärsele kallasrajal on juurdepääsud ca 250 m planeeringualast lõuna pool ja ca 500-600 m põhja pool. Planeeringualalt kallasrajal täiendavat avalikku juurdepääsu ei kavandata.

4.3 KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED. EHTUSKEELU VÖÖNDI VÄHENDAMISE ETTEPANEKUD.

Detailplaneeringuga määratletakse kruntide võimalikud hoonestusalad üldjuhul lähtudes seaduse ning üldplaneeringuga sätestatud ehituskeeluvööndi ulatusest. Rannale võib vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lõikele 6 teatud tingimustel rajada lautri või paadisilla, mille rajamine ei ole detailplaneeringu kohustusega ning lahendatakse edaspidi vajadusel vastavalt kehtivale seadusandlusele. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punktile 6 ei laiene ehituskeeluvöönd piirdeaiale.

Planeeringuga on antud soovituslikud hoonete asukohad. Iga krundi puhul määratakse hoonete paiknemine krundil sõltuvalt olemasolevast kõrghaljastusest ja maapinna reljeefi iseärasustest.

Hoonete paigutamisel krundile säilitatakse maksimaalselt väärtuslik kõrghaljastus.

Hoonete lubatud arv kruntidel on maksimaalselt 3. Ehitiste suurim lubatud ehitusalune pind on reeglina kuni 300 m². Erandina on lubatud suurem ehitusalune pind: Karu tee 18 kinnistul kuni 350 m² (pos 4); Karu tee 16 kinnistul kuni 400 m² (pos 5); Karu tee 14 kinnistul kuni 450 m² (pos 6); Kotka tee 15 kinnistul kuni 450 m² (pos 10). Ehitistel on lubatud kuni 2 korrust. Maksimaalne lubatud hoone kõrgus katuseharjani on 10 meetrit.

Lubatud katusekalle 25°- 45°. Ehitistevahelised kujud ei tohi olla alla 8 meetri, et mitte tekitada piiranguid hoonestajale hoone tulepüsivusklassi valikul.

Detailplaneeringu menetluse käigus on jõutud järeldusele, et on otstarbekas kehtestada käesolev detailplaneering osaliselt, jättes kehtestatavast alast välja olemasoleva Kõltsu kinnistu (kat tunnus 29501:007:0417) osa (DP algatamise otsuses nimetatud kruntidena Kõltsu allee 7, 8 ja 9, mille moodustamist käesoleva detailplaneeringu osaline kehtestamine ette ei näe).

Detailplaneeringu kehtestatavas osas on moodustatavate kruntide ja ehitusõiguste (sh ehituskeeluvööndi vähendamise) andmed järgmised:

Pos 1	Karu tee 26
Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	300 m ²
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2
Hoonete maksimaalne kõrgus:	10 m

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Hoonestusalal paikneb elamu ehitusaluse pinnaga 185,4 m², millele on väljastatud kasutusluba 2004. a.

Pos 2

Karu tee 24

elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 300 m²

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Hoonete maksimaalne kõrgus: 10 m

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Kavandatava hoonestusala piire arvestavalt on väljastatud ehitusluba 207 m² suuruse ehitusaluse pinnaga ühepereelamu rajamiseks.

Kuivõrd kinnistul võib täheldada metsamaa kõlviku esinemist, mistõttu ehituskeeluvööndi piiriks on ranna piiranguvööndi piir, siis tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrini tavalisest veepiirist.

Pos 3

Karu tee 22

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 300 m²

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Hoonete maksimaalne kõrgus: 10 m

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Kavandatava hoonestusala piire arvestavalt on väljastatud ehitusluba 278,6 m² suuruse ehitusealuse pinnaga ühepereelamu rajamiseks. Hoone ehitustööd on lõpetatud, kuid hoone ei ole veel kasutuses. Hoone paigutamisel on maksimaalselt arvestatud olemasoleva kõrghaljastuse säilitamise vajadusega, mistõttu lõikab üks hoone nurkadest 100 meetrini ulatuvat nn tavalise ehituskeeluvööndi piiri. .

Kinnistul võib täheldada metsamaa kõlviku esinemist, mistõttu ehituskeeluvööndi piiriks on ranna piiranguvööndi piir. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 95 meetrini tavalisest veepiirist.

Pos 4

Karu tee 18

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 349 m²

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Hoonete maksimaalne kõrgus: 10 m

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Kavandatava hoonestusala piire arvestavalt on väljastatud ehitusluba 349 m² suuruse ehitusealuse pinnaga ühepereelamu rajamiseks.

Kuivõrd kinnistul võib täheldada metsamaa kõlviku esinemist, mistõttu ehituskeeluvööndi piiriks on ranna piiranguvööndi piir, siis tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 112 meetrini tavalisest veepiirist.

Pos 5 **Karu tee 16**

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 396 m²

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Hoonete maksimaalne kõrgus: 10 m

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Kavandatava hoonestusala piire arvestavalt on väljastatud ehitusluba 396 m² suuruse ehitusealuse pinnaga ühepereelamu rajamiseks.

Pos 6 **Karu tee 14**

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 450 m²

(hoonete alune pind kuni 300 m²)

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Hoonete maksimaalne kõrgus: 10 m

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Kavandatava hoonestusala piire arvestavalt on väljastatud ehitusluba 282 m² suuruse ehitusealuse pinnaga ühepereelamu rajamiseks. Hoone on kasutusel.

Pos 7 **Karu tee 8**

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 300 m²

Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2

Hoonete maksimaalne kõrgus: 10 m

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Planeeringuga kavandatakse hoonestusala paigutamiseks üksnes kinnistu rohumaal kõlviku osale, vähendamata olemasolevat kõrghaljastust.

Pos 8 **Karu tee 6**

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 300 m²
 Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
 Hoonete maksimaalne kõrgus: 10 m
 Parkimine on lahendatud oma krundil.
 Kavandatava hoonestusala piire arvestavalt on väljastatud ehitusluba 144 m² suuruse ehitusealuse pinnaga ühepereelamu rajamiseks.

Pos 9

Kotka tee 13

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 300 m²
 Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
 Hoonete maksimaalne kõrgus: 10 m
 Parkimine on lahendatud oma krundil.
 Kavandatava hoonestusala piire arvestavalt on väljastatud ehitusluba 220,8 m² suuruse ehitusealuse pinnaga ühepereelamu rajamiseks.

Pos 10

Kotka tee 15

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 450 m²
 (hoonete alune pind kuni 300 m²)
 Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
 Hoonete maksimaalne kõrgus: 10 m
 Parkimine on lahendatud oma krundil.
 Kavandatava hoonestusala piire arvestavalt on väljastatud ehitusluba 302m² suuruse ehitusealuse pinnaga ühepereelamu rajamiseks ning 76m² suuruse ehitusealsuse pinnaga abihoone rajamiseks. Hooned on kasutusel, kasutusluba väljastatud 19.12.2018.

Pos 11

Kotka tee 17

Krundi kasutamise sihtotstarve: elamumaa
 Hoonete suurim lubatud arv krundil: 3
 Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind: 300 m²
 Hoonete suurim lubatud korruselisus: 2
 Hoonete maksimaalne kõrgus: 10 m
 Parkimine on lahendatud oma krundil.
 Kavandatava hoonestusala piire arvestavalt on väljastatud ehitusluba 207 m² suuruse pinnaga ühepereelamu rajamiseks.

Pos 12

Kotka tee 19

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	300 m ²
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2
Hoonete maksimaalne kõrgus:	10 m

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Kavandatava hoonestusala piire arvestavalt on väljastatud ehitusluba 192 m² suuruse ehitusealuse pinnaga suvila ja 47m² suuruse ehitusealuse pinnaga abihoone rajamiseks.

Pos 13

Kotka tee 16

Krundi kasutamise sihtotstarve:	elamumaa
Hoonete suurim lubatud arv krundil:	3
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind:	300 m ²
Hoonete suurim lubatud korruselisus:	2
Hoonete maksimaalne kõrgus:	10 m

Parkimine on lahendatud oma krundil.

Karu tee

Krundi kasutamise sihtotstarve:	transpordimaa
---------------------------------	---------------

Kuivõrd Karu tee tagab ligipääsu muuhulgas ka Karu tee 20 kinnistule, millele on antud ehitusõigus Keila Vallavolikogu 30.09.2010.a. otsusega nr 106/0910 kehtestatud „Kloogaranna Piilkonnamaja maaüksuse detailplaneeringuga“, tehakse käesoleva planeeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 30 meetrini tavalisest veepiirist Karu tee lõigu osas, mis tagab ligipääsu Karu tee 20 kinnistule.

4.3.1 Kavandatavad kitsendused

Piiratud asjaõiguste seadmise vajadus on seotud põhiliste tehnovõrkudega: elektri-, side- ja veevarustusega. Väljaehitatud elektri kaabelliinidele ja sidekanalisatsioonile on piiratud asjaõigused seatud vastavalt OÜ Elektrilevi (endise ärinimega OÜ Jaotusvõrk) ja Telia Eesti AS (endise ärinimega AS Elion Ettevõtted) kasuks. Vahetult planeeringuala piiri lähedal (Karu tee ääres) kulgeb kõrgepinge 10 kV õhuliin, mille kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Tavaline veepiir on planeeringus määratud vastavalt Looduskaitseaduse § 35 lg 2 – põhikaardile kantud veekogu piirina.

Detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelu käigus väljendas Keskkonnainspektsiooni esindaja arvamust, et ehituskeeluvööndi määramisel tuleks lähtuda Looduskaitseaduse § 35 lg 3¹, mille kohaselt tuleb korduva üleujutusega aladel merepiiriks lugeda 1 m samakõrgusjoon, kui üldplaneeringuga ei ole korduva üleujutusega ala piiri määratud.

Keila valla üldplaneeringus ei ole Lahepere lahe rannaala korduva üleujutuse alana käsitletud.

Keskkonnaministeeriumi selgituse (vt Lisad) kohaselt tuleb Looduskaitseaduse § 35 lõiget 3¹ tõlgendada selliselt, et kogu mereranda ei saa ega tule lugeda automaatselt korduva üleujutusega alaks. Lähtuda tuleb reaalsest olukorrast looduses.

Planeeringu koostamise käigus pöörduiti täiendava info saamiseks Keskkonnaagentuuri poole. Nimetatud asutus edastas planeeringu koostajale kaardi, millel on tähistatud piirkonnad, kus on üleujutusi registreeritud. Lahepere lahte sellel kaardil märgitud ei olnud (vt. Lisad, lisa 2).

Lähtudes eelpooltoodust ning teadaolevast olukorrast looduses, on lähtutud merepiirina põhikaardile kantud rannajoonest ning ehituskeeluvööndi ulatus on määratletud nimetatud piirist lähtudes.

4.4 ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED

Üldised arhitektuurinõuded on määratud põhimõtteliselt sarnastena kehtiva detailplaneeringuga määratud nõuetega võrreldes.

Hooned on lubatud paigutada hoonestusalale nii, et katuse harjajoon oleks risti või paralleelselt kinnistu tänavapoolse piiriga. Ühele krundile paigutatavate hoonete katuseharjajooned peavad olema omavahel kas paralleelsed või risti. Hoonega on lubatud liita tasapinnalise katusega ühekorruselisi ehitisi (auto varjualused jms).

Katused rajada täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega. Ehitise katusekalle peab olema vahemikus 25-45 kraadi ja katuse kogu ulatuses samasugune. Katusest väljaulatuvate hooneosade katused teha kas täisviiluga ja kahepoolse võrdse kaldega sama moodi hoonega või ühekaldelise katusega kaldenurgaga 20-35 kraadi. Ei ole lubatud rajada kelp- ja poolkelp- ning murdkelpkatusega, poolviil- ja murdviil- ning telkkatusega, polügonaalne, kuppel- ja mansardkatusega jms. rajatisi. Välisviimistlusele esitatavad nõuded:

Sokkel: sokli kõrgus peab olema vahemikus 0,45-0,6 m, lubatud on kõrgem h <1,5m sokkel kuni 30% hoone ulatuses, kui hoone on projekteeritud eritasapinnalisena. Sokli viimistlusmaterjalidena on lubatud murtud paekivist müürikivi rõhtsalt laotud müüritis. Samuti on lubatud silekrohviga või lainelise kindakrohviga kaetud värvimata või värvitud sokkel.

Seinad: seinte põhiliseks viimistlusmaterjaliks on lubatud kasutada puitu, krohvi ja puhasvuugiga laotud tellismüüritist. Ehitiste põhikorruse seinapinnast ei tohi silekrohvi ja/või tellismüüritise pind ületada 40%. Silekrohvi puhul võib kasutada ka hõõrdfaktuure. Krohvi

toonid peavad olema pastelsed ja heledad. Puitviimistlusest on lubatud hõõveldatud rõhtlaudvooderdus ja/või hõõveldatud või hõõveldamata püstlaudvooderdus. Lubatud on ka nelikanthõõvelpalgist seinad lühinurgaga lahendusega, kus palkide tapiotsad on kaetud hõõveldatud püstlaudadest kastiga, mis ulatub seinapinnast kuni 60mm väljapoole. Puitseinad peavad olema värvitud, kasutada tohib nii katte- kui ka laseerivaid värve. Hoone seinte värvid peavad olema kas heledad või kontrastiprintsiibil – tumeda tellisseina puhul heledad puitpinnad ja heleda tellisseina või krohvpinna puhul tumedad puitpinnad. Massiivsete palkidest tapitud nurkadega laotud piirete kasutamine pole lubatud.

Katus: katusekattematerjaliks on lubatud kasutada katusekivi toonidega must, hall, tumepruun, antiik. Kivi materjal võib olla nii betoon kui ka keraamika. Katusetarvikud peavad olema katusekiviga samas toonis või kuumtsingitud terasest. Katuse viiluserva üleulatus otsaseinast peab olema vahemikus 0,5-0,8m, katuse räästa üleulatus külgeseinast 0,6-0,9m. Parapetiga viiluseinte tegemine ei ole lubatud.

Korstnad: korstnate hoonest väljaulatuv osa laduda sama tüüpi tellistest, mida on lubatud kasutada välisseintes, või katta sama tüüpi tellisemüüritise imitatsiooniga plaatidest tehtud kattega, või katta krohviga sarnaselt välisseintega. Korstnapits katta vihmaveerennide ja – torudega sama tüüpi plekiga. Plekist moodulkorstnate kasutamine nähtavana hoonest väljaspool ei ole lubatud. **Avatäited:** aknad teha ilma klaasi ruudujaotuseta värvitud puit- või puitaluiniiniumprofiilidest. Akna veepleki üleulatus seinapinnast peab olema 40-50mm. Klaasitud ja klaasimata värvitud puituksed teha ilma klaasi ruudujaotuseta. Väravad peavad olema kaetud väljast värvitud puitviimistlusega. Peegelklaasi kasutamine avatäidetes ei ole lubatud. Lubatud on kasutada toonitud klaasi.

Vihmaveerennid- ja torud: ümara toruga vihmaveesüsteemid, viimistlus on valge, must, pruun, hall või kuumtsingitud teras.

Välitrepid ja –terrassid: lubatud on nii kivist kui ka puidust konstruktsiooniga trepid ja terrassid. Kivist trepi ja terrassi sokkel peab olema samasugune kui hoonel, trepi astmed ja made kaetud looduskivist või pesubetonist astmeplaatidega või puidust astmetega ja laudisega.

4.5 HALJASTUS JA HEAKORD

Olemasolev kõrghaljastus on vajalik säilitada maksimaalsel määral.

Mereäärsetele kruntidele ei ole lubatud rajada kõrgeid hekke ja kõrghaljastust, mis võiksid varjata naaberkruntide vaateid merele. Lubatav heki kõrgus on maksimaalselt 1,4 m. Soovitav liik on kadakas. Lubatud on ka muud okaspuuhekid, igihaljad lehtpuuhekid pole üldjuhul soovitatavad.

Kruntide eraldamiseks piiretega on ette nähtud ühtne aia lahendus kogu planeeringualal. Kinnistu ja tänava vaheline piirdetara rajatakse puidust lattaiana, maksimaalse kõrgusega kuni 1,5 m. Kruntide mere poolse piirdeaia lubatud kõrgus on 0,8 m ja see rajatakse lisaviimistlemata sügavimmutatud hõõvelpuidust. Puitaia postid tehakse sügavimmutatud ümarpostidest. Aed tehakse maapinna reljeefi järgivana, mitte astmeliselt.

Kruntidevahelised piirded tehakse rohelise PVC-kattega keevitatud terasvõrgust rohelise PVCkattega teraspostidel kõrgusega kuni 1,5 m. Aiad tuleb rajada ilma soklita. Sokli asemel võib aiavõrgu süvistada maa sisse, seda ka puitaia puhul allpool aia alumist vöölati.

Olmeprügi konteinerid paigaldada krundi territooriumile, piirdeaia põhiteljest krundipoolsele küljele. Piirdetara lahendada sisseastuvate prügikasti-taskutega ühtemoodi kõigil kinnistutel. Paigaldatavad prügikonteinerid võiksid olla ühte tüüpi ja värvi.

4.6 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Liikluskorraldus on lahendatud Tallinn-Laulasmaa-Kloogaranna maanteelt kolme mahasõidu rajamisega – põhja pool planeeritud kaks mahasõitu Kõltsu alleele ja lõuna poolt planeeritud mahasõit Orava teele.

Planeeringualal on kinnistutele ligipääsuks välja ehitatud kehtivale detailplaneeringule vastav sisetänavate võrk. Sisetänavate võrgu rajamisega on lahendatud juurdepääsud kõikidele planeeritud kruntidele ja jalakäiguteed rannäärsele alale. Tupikteed lõpevad vähemalt 12x12 m suuruste tagasipöördeplatsidega 100m enne merepiiri..

Karu tee 18 (pos.4 DP põhijoonisel) ja Karu tee 22 (pos. 3) vahel kulgev tee, mis ulatub ehituskeeluvööndisse, on ligipääsuks Karu tee 20 asuvale kinnistule.

Uusi teid võrreldes hetkel kehtivas detailplaneeringus ettenähtuga kavandatud ei ole.

Vertikaalplaneerimisega on lahendatud vihmavee ärajuhtimine sõiduteelt teepeenardele ja sealt äravoolukraavidesse. Kruntide sissepääsuteed on varustatud truupidega vihmavee läbilaskmiseks.

Parkimiskohtade vajadus on ette nähtud lahendada igal kinnistul eraldi.

4.7 KESKKONNAKAITSE ABINÕUD

Looduskeskkonna säilimiseks ja parandamiseks tuleb võimalikult säilitada olemasolev kõrghaljastus ja soovitavalt lisada üksikute kruntide hoonestamisprojektide koostamisel kõrghaljastuse elemente, arvestusega et ei varjata naabrite vaateid merele.

Hoonete kütmisel vedelkütusega tuleb kasutada keskkonnaohutuid lahendusi: mahutid ja laadimiskohad peavad olema isoleeritud ja lekkimiskindlad.

Soovituslikult on hoonete varustamiseks soojusega ette nähtud kasutada kompakt- või spiraalkollektoritega maasoojuspumbaga küttesüsteemi, puidu- või elektrikütet. Kaasaegsete tehnovõrkude rajamisega on välditud saasteainete sattumine keskkonda. Ala asustamine elanikega välistab ka keskkonna pahatahtliku reostamise väljastpoolt.

Jäätmekava.

Kinnistutele paigaldatakse suletavad jäätmekonteinerid. Vajalik on luua tingimused prügi sorteerimiseks, selleks tuleb soovitatavalt lisaks olmejäätmete konteinerile paigaldada ka konteinerid paberi ja pakendijäätmete kogumiseks.

Jäätmekonteinerite tühendamist teostatakse jäätmekäitluslepingu alusel jäätmeluba omava jäätmekäitlusettevõtte poolt. Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi ja jäätmeluba omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

4.8 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” alusel.

Ehitistevahelised kujud ei tohi olla alla 8 meetri, et mitte kehtestada piiranguid hoonestajale hoone tulepüsisivusklassi valikul.

Olemasolev tuletõrjehüdrantide võrk koos veetrassiga (ehitisregister, kood 220784261) on rajatud vastavalt Kõltsu ja Oja maaüksuse detailplaneeringu sätestatule. Tuletõrjeauto ümberpööramise võimaldamiseks on ette nähtud koht Kotka tee merepoolses otsas.

4.9 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ennetamiseks on vajalik rakendada Eesti standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“ soovitatud meetmeid.

Kuritegevuse ennetamise eesmärk ja vahendid:

Kuritegevuse ennetamise eesmärk on kõrvaldada kuritegevust põhjustavad soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist.

Kurjategija paneb oma teo toime juhul, kui selle sooritamise edukuses ei ole kahtlust, teades, et politseitöö väljavalitud piirkonnas ei ole tõhus, pererahvast ei ole kodus ning puudub ümbruskonna jälgimine („naabrivalve“). Samuti juhul, kui avastamis- ja jälitusriski väljavalitud piirkonnas peetakse väikseks.

Soovitused ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonetele paigaldada sissemurdmisele vastupidavad uksed (turvauksed) ja aknad, mis vähendab vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.
- Välisustele ja garaažiustele paigaldada turvalukud
- Hoonete avatäidetele juurdepääsud valgustada krundisisiselt

- Krundi haljastuselementidena kasutada mittesüttivaid materjale ja/või mittesüttivate kemikaalidega töödeldud materjale.
- Paigaldada hoonetele liikumisanduriga prožektorvalgustid eesmärgiga valgustada krundi vähemkaidavat osa.
- Aknaklaasidel kasutada turvafirma logodega märgistust ja paigaldada hoonele turvafirma signaalsireen.
- Naabrivalve käivitamine. Naabrivalve kogemust on võimalik rakendada kogu piirkonnas, kuna antud piirkond on kompaktne ja piiratud tänavatevõrguga.