

TUULNA KÜLA PAULI VÄIKEKOHT 1-44, PAULI ÜLDMAA 1 JA 2 MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Töö nr DP-21104

Huvitatud isik: AÜ Pauli
Tuulna küla 76710, Lääne-Harju vald, Harjumaa
Kontaktisik: Mart Viljus
Telefon: +372 5167314
Email: Mart.Viljus@ttu.ee

Planeerija: OÜ Ateljee Süd
Registrikood 11123906
Kontaktisik: Laura Männamaa
Telefon: +372 58 14 29 28
Email: laura@ateljeesud.ee



Tallinn 2017



ateljeesüd
MAASTIKUARHITEKTUURIBÜROO

Rävala pst. 15A-4, 10143 Tallinn • tel. +372 58 142 928 • info@ateljeesud.ee • www.ateljeesud.ee • registrikood 11123906

SISUKORD

A) SELETUSKIRI

1.	PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID	3
1.1.	Detailplaneeringu aluseks olevad korraldused ja määrused	3
1.2.	Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid	3
1.3.	Tehnilised tingimused	3
1.4.	Teostatud uuringud ja geodeetiline alusplaan.....	3
2.	PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA HUVITATUD ISIK	4
2.1.	Huvitatud isiku ja koostaja andmed	4
3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	4
4.	PLANEERINGULAHENDUS	5
4.1.	Üldosa	5
4.2.	Kruntide moodustamine	5
4.3.	Planeeritud maakasutuse bilanss	8
4.4.	Kruntide ehitusõigus	8
4.5.	Liikluskorraldus ja parkimine.....	10
4.1.	Haljastuse ja heakorranõuded	10
4.2.	Tehnovõrgud ja -rajatised	11
4.2.1	Veevarustus ja kanalisatsioon	11
4.2.2	Soojavarustus.....	13
4.2.3	Elektrivarustus	13
5.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED	13
5.1.	Arhitektuurinõuded ehitistele.....	13
5.2.	Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused	14
5.3.	Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude võimalik hüvitaja.....	15
5.4.	Planeeringu realiseerimise võimalused	15
5.5.	Keskkonnakaitse ja heakord	15
5.6.	Tuleohutusnõuded	16
5.7.	Radooniohutusnõuded.....	16
5.8.	Nõuded tehnorajatiste ehitusprojektide koostamiseks	17
6.	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	17
	Kehtiv Keila valla üldplaneering.....	17

B) JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem	M 1:5000
Joonis 2. Tugiplaan	M 1:1000
Joonis 3. Põhijoonis (leht 1 ja leht 2)	M 1:500
Joonis 4. Maakasutuse joonis	M 1:1000
Joonis 5. Tehnovõrkude joonis (leht 1 ja leht 2)	M 1:500

1. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA LÄHTEDOKUMENDID

1.1. Detailplaneeringu aluseks olevad korraldused ja määrused

- AÜ Pauli esitatud taotlus detailplaneeringu algatamiseks: registreeritud 19.01.2010 nr. 7-1.3/10/473.
- Keila Vallavalitsuse 30.09.2010.a. korraldus nr. 724 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu koostamise tingimuste kinnitamine“
- Keila Vallavalitsuse 30.09.2010.a. korralduse nr. 724 lisa 1 „Detailplaneeringu koostamise algatamine ja detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad“
- Keila valla ehitismäärus (kehtestatud 26. oktoobril 2006.a Vallavolikogu määrusega nr 22);
- Keila valla suvilapiirkonna (Laulasmaa, Kloogaranna, Tuulna, Illurma) täpsustatud ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2009-2021.
- Lääne-Harju valla heakorra eeskiri
- Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008 a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“
- Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004 määrus nr 315 „Ehitistele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“

1.2. Arvestamisele kuuluvad seadused ja EVS standardid

- Planeerimisseadus (vastu võetud 13.11.2002; redaktsiooni jõustumine: 23.03.2014)
- Looduskaitse seadus (vastu võetud 21.04.2004; redaktsiooni jõustumine: 02.02.2018)
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine.
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad

1.3. Tehnilised tingimused

- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 29481258 ja lisa 1
- Tallinna Vesi AS tehnilised tingimused 26.05.15 PR/1525348-1
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 230857
- Elektrilevi OÜ Tallinna tänavavalgustuse tehnilised tingimused nr 60
- AS Tallinna Küte Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused nr 21300-01-15/46

1.4. Teostatud uuringud ja geodeetiline alusplaan

Geodeetiline alusplaan on mõõdistatud AS Planserk poolt 16.04.2012. Töö nr TOPO-3-2011. Koordinaadid L-EST97 süsteemis, kõrgused 1977.a Balti süsteemis. Lähtereeper nr H=12.031 m (Keila vald, Kloogaranna küla, maatükk 68).

2. PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA HUVITATUD ISIK

Planeeritav ala asub Lääne-Harju vallas, Tuulna külas ning hõlmab endas kogu AÜ Pauli territooriumi, mille kogusuuruseks on 11,78 ha.

Pauli AÜ-sse pääseb Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt 0,8 km pikkuse tee kaudu. Lähimaks linnaks on Keila, mis asub 13 km kagu pool. Tallinnast asub planeeringuala 37 km kaugusel (Keila kaudu). Klooga raudteejaam asub 3,5 km lõuna poole. Bussi- ja marsruuttakso peatused, kust on ühendus lähimate linnadega, asuvad Treppoja poe juures (ca 1 km) ning Keila-Paldiski mnt ning Tln-Rannamõisa-Kloogaranna mnt ristis (ca 1,5 km).

Planeeringualasse on haaratud järgmised kinnistud:

- Pauli üldmaa 1 ning Pauli üldmaa 2 MÜ (omanikeks on AÜ Pauli).
- Pauli väikekoht 1-44 (omanikeks on eraisikud)

2.1. Huvitatud isiku ja koostaja andmed

Huvitatud isik: AÜ Pauli
Tuulna küla 76710, Lääne-Harju vald, Harjumaa
Kontaktisik: Mart Viljus
Telefon: +372 5167314
Email: Mart.Viljus@ttu.ee

Koostaja: OÜ Ateljee Süd
Rävala pst 15-4, 10143 Tallinn
Kontaktisik: Laura Männamaa
Telefon: +372 58 14 2928
E-mail: laura@ateljeesud.ee

3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu eesmärk on maakasutuse korrastamine, kruntide moodustamine ning neile ehitusõiguse andmine kuni kahekorruseliste elamute rajamiseks. Samuti on planeeringu eesmärgiks heakorrastuse, haljastuse ning tuletõrje veevõtukohtade ning ala tehnovõrkudega varusatamise lahendamine.

4. PLANEERINGULAHENDUS

4.1. Üldosa

Käesoleva detailplaneeringuga kavandatu elluviimisel jääb ala kasutuskoormus üldjoontes samaks nagu käesoleval ajal. Kindlasti paraneb püsivate elanike tekkimisega nii ala heakord kui ka piirkonna turvalisus. Antud planeeringu rakendamisega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Detailplaneering näeb ette olemasoleva Pauli üldmaa 1 krundi jagamist 4 elamumaa, 1 tootmismaa ning 2 liiklusmaa sihtotstarbega krundiks. Väikseim 131 m² (pos nr 7B) suurune ajutine krunt on ette nähtud liitmiseks olemasoleva Pauli väikekoht 7 krundiga (uus aadress: Lõuna-Pauli põik 2), 690 m² suurune ajutine krunt (pos nr 15B) liidetakse Pauli väikekoht 15-ga (uus aadress: Lõuna-Pauli tee 10). Planeeringulahendus on toodud joonistel 3-5.

Planeeritud elamumaa krundid pos nr 47 ja 48 on kavandatud kõrghaljastatud alale, kuhu on ette nähtud ehitada kuni 2-korruselised üksikelamud ning 1 kõrvalhoone (kummalegi krundile) säilitades võimalikult palju väärtuslikku kõrghaljastust.

Planeeringuala põhjaosas on olemasolev Pauli üldmaa 2 krunt on planeeringuga jagatud kaheks: 1 elamumaa sihtotstarbega krunt ning 3559 m² suurune liiklusmaa krunt.

Enamus planeeringualal paiknevaid elamumaa sihtotstarbega krunte on juba hoonestatud, täpsustatud on hoonestusala ulatust ja ehitusõigust.

Planeeringulahendus on kajastatud põhijoonisel, tehnoorkude joonisel ning maakasutusjoonisel (joonised nr 3-5).

4.2. Kruntide moodustamine

Tabel 1. Kruntide moodustamine

POS nr	Krundi plan. Maakasutuse sihtotstarve (KÜ järgi)	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Krundi endine aadress / aadress alates 19.11.14 (vastavalt Keila Vallavalitsuse korraldusele nr 861)	Moodustatakse kruntidest	Liidetavate/lahutatavate osade senine aadress
1	E 100%	3030	Pauli väikekoht 1 / Lõuna-Pauli põik 14		
2	E 100%	1125	Pauli väikekoht 2 / Lõuna-Pauli põik 12		
3	E 100%	1097	Pauli väikekoht 3 / Lõuna-Pauli põik 10		
4	E 100%	1106	Pauli väikekoht 4 / Lõuna-Pauli põik 8		
5	E 100%	1070	Pauli väikekoht 5 / Lõuna-Pauli põik 6		

POS nr	Krundi plan. Maakasutuse sihtotstarve (KÜ järgi)	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Krundi endine address / address alates 19.11.14 (vastavalt Keila Vallavalitsuse korraldusele nr 861	Moodustatakse kruntidest	Liidetavate/lahutatavate osade senine address
6	E 100%	1087	Pauli väikekoht 6 / Lõuna-Pauli põik 4		
7	E 100%	1358	Pauli väikekoht 7 / Lõuna-Pauli põik 2	7A + 7B	
7A	E 100%	1227			Pauli väikekoht 7
7B	E 100%	131			Pauli üldmaa 1
8	E 100%	1326	Pauli väikekoht 8 / Lõuna-Pauli põik 1		
9	E 100%	1132	Pauli väikekoht 9 / Lõuna-Pauli põik 3		
10	E 100%	1105	Pauli väikekoht 10 / Lõuna-Pauli põik 5		
11	E 100%	1050	Pauli väikekoht 11/ Lõuna-Pauli põik 7		
12	E 100%	2081	Pauli väikekoht 12 / Lõuna-Pauli põik 9		
13	E 100%	1131	Pauli väikekoht 13 / Lõuna-Pauli tee 6		
14	E 100%	1568	Pauli väikekoht 14 / Lõuna-Pauli tee 8		
15	E 100%	2516	Pauli väikekoht 15 / Lõuna-Pauli tee 10	15A+15B	
15A	E 100%	2516			Pauli väikekoht 15
15B	E 100%	690			Pauli üldmaa 1
16	E 100%	1621	Pauli väikekoht 16 / Lõuna-Pauli tee 12		
17	E 100%	2028	Pauli väikekoht 17 / Lõuna-Pauli tee 14		
18	E 100%	2475	Pauli väikekoht 18 / Lõuna-Pauli tee 21		
19	E 100%	2984	Pauli väikekoht 19 / Lõuna-Pauli tee 19		
20	E 100%	3043	Pauli väikekoht 20 / Lõuna-Pauli tee 17		
21	E 100%	2632	Pauli väikekoht 21 / Lõuna-Pauli tee 15		
22	E 100%	2197	Pauli väikekoht 22 / Lõuna-Pauli tee 11		
23	E 100%	2063	Pauli väikekoht 23 / Lõuna-Pauli tee 9		
24	E 100%	2097	Pauli väikekoht 24 / Lõuna-Pauli tee 7		
25	E 100%	2056	Pauli väikekoht 25 / Lõuna-Pauli tee 5		
26	E 100%	3287	Pauli väikekoht 26 / Lõuna-Pauli tee 3		
27	E 100%	2857	Pauli väikekoht 27 / Lõuna-Pauli tee 1		
28	E 100%	1448	Pauli väikekoht 28 / Põhja-Pauli tee 2		
29	E 100%	2394	Pauli väikekoht 29 / Põhja-Pauli tee 4		

POS nr	Krundi plan. Maakasutuse sihtotstarve (KÜ järgi)	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Krundi endine address / address alates 19.11.14 (vastavalt Keila Vallavalitsuse korraldusele nr 861	Moodustatakse kruntidest	Liidetavate/lahutatavate osade senine address
30	E 100%	2691	Pauli väikekoht 30 / Põhja-Pauli tee 6		
31	E 100%	2519	Pauli väikekoht 31 / Põhja-Pauli tee 8		
32	E 100%	2201	Pauli väikekoht 32 / Põhja-Pauli tee 10		
33	E 100%	2757	Pauli väikekoht 33 / Põhja-Pauli tee 12		
34	E 100%	3652	Pauli väikekoht 34 / Põhja-Pauli tee 14		
35	E 100%	3570	Pauli väikekoht 35 / Põhja-Pauli tee 16		
36	E 100%	5080	Pauli väikekoht 36 / Põhja-Pauli tee 18		
37	E 100%	5986	Pauli väikekoht 37 / Põhja-Pauli tee 20		
38	E 100%	1421	Pauli väikekoht 38 / Põhja-Pauli tee 11		
39	E 100%	1390	Pauli väikekoht 39 / Põhja-Pauli tee 13		
40	E 100%	2025	Pauli väikekoht 40 / Põhja-Pauli tee 15		
41	E 100%	2122	Pauli väikekoht 41/ Põhja-Pauli tee 9		
42	E 100%	1898	Pauli väikekoht 42 / Põhja-Pauli tee 7		
43	E 100%	2169	Pauli väikekoht 43 / Põhja-Pauli tee 5		
44	E 100%	2762	Pauli väikekoht 44 / Põhja-Pauli tee 3		
45	L 100%	3559	Põhja-Pauli tee (aadressi ettepanek)	Pauli üldmaa 2 29504:005:0002	
46	E 100%	1849	Põhja-Pauli tee 21 (aadressi ettepanek)		
47	E 100%	3398	Lõuna-Pauli tee 22 (aadressi ettepanek)	Pauli üldmaa 1 29504:005:0003	
48	E 100%	3396	Lõuna-Pauli tee 23 (aadressi ettepanek)		
49	T 100%	325	Lõuna-Pauli põik 15 (aadressi ettepanek)		
50	L 100%	4127	Lõuna-Pauli tee (aadressi ettepanek)		
51	L 100%	2635	Lõuna-Pauli põik (aadressi ettepanek)		

4.3. Planeeritud maakasutuse bilanss

Planeeritav ala kokku 117186 m², selle hulgas:

Liiklusmaa (LT)	Tootmismaa (OV)	Elamumaa (EP) 100%
10321 m ²	325 m ²	106540 m ²
8,8%	0,3%	90,9%

4.4. Kruntide ehitusõigus

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

POS nr	Krundi plan. Maakasutuse sihtotstarve (KÜ järgi)	Krundi plan. Maakasutuse sihtotstarve (DP järgi)	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Suurim lubatud hooneteatune pind	Lubatud krundi täisehituse protsent	Suurim lubatud korruselisus/kõrgus	Suurim lubatud hoonete arv krundil (hoone + abihooned)	Suurim lubatud suletud brutopind	Minimaalne tulepüüvisus
1	E 100%	EP 100%	3030	200	6,6	2 / 11m	1+2	350	TP3
2	E 100%	EP 100%	1125	200	17,7	2 / 11m	1+1	350	TP3
3	E 100%	EP 100%	1097	250	22,7	2 / 11m	1+3	400	TP3
4	E 100%	EP 100%	1106	200	18,1	2 / 11m	1+2	300	TP3
5	E 100%	EP 100%	1070	200	18,7	2 / 11m	1+1	300	TP3
6	E 100%	EP 100%	1087	200	18,4	2 / 11m	1+2	300	TP3
7	E 100%	EP 100%	1358	200	14,7	2 / 11m	1+1	300	TP3
8	E 100%	EP 100%	1326	250	18,9	2 / 11m	1+1	450	TP3
9	E 100%	EP 100%	1132	200	17,7	2 / 11m	1+3	300	TP3
10	E 100%	EP 100%	1105	200	18,1	2 / 11m	1+1	300	TP3
11	E 100%	EP 100%	1050	200	19,0	2 / 11m	1+3	300	TP3
12	E 100%	EP 100%	2081	250	12,0	2 / 11m	1+3	400	TP3
13	E 100%	EP 100%	1131	200	17,7	2 / 11m	1+3	300	TP3
14	E 100%	EP 100%	1568	250	15,9	2 / 11m	1+1	400	TP3
15	E 100%	EP 100%	3206	250	7,8	2 / 11m	2+2	500	TP3
16	E 100%	EP 100%	1621	200	12,3	2 / 11m	1+2	400	TP3
17	E 100%	EP 100%	2028	150	7,4	2 / 11m	1+2	300	TP3
18	E 100%	EP 100%	2475	200	8,0	2 / 11m	1+2	300	TP3
19	E 100%	EP 100%	2984	200	6,7	2 / 11m	1+2	300	TP3
20	E 100%	EP 100%	3043	150	4,9	2 / 11m	1+1	300	TP3
21	E 100%	EP 100%	2632	200	7,6	2 / 11m	1+4	300	TP3
22	E 100%	EP 100%	2197	150	6,8	2 / 11m	1+1	300	TP3
23	E 100%	EP 100%	2063	150	7,2	2 / 11m	1+1	300	TP3

POS nr	Krundi plan. Maakasutuse sihtotstarve (KÜ järgi)	Krundi plan. Maakasutuse sihtotstarve (DP järgi)	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Suurim lubatud hooneteatune pind	Lubatud krundi täisehituse protsent	Suurim lubatud korruselisus/kõrgus	Suurim lubatud hoonete arv krundil (hoone + abihooned)	Suurim lubatud suletud brutopind	Minimaalne tulepüüvisus
24	E 100%	EP 100%	2097	150	7,1	2 / 11m	1+1	300	TP3
25	E 100%	EP 100%	2056	150	7,3	2 / 11m	1+1	300	TP3
26	E 100%	EP 100%	3287	150	4,6	2 / 11m	2+1	300	TP3
27	E 100%	EP 100%	2857	150	5,3	2 / 11m	1+2	300	TP3
28	E 100%	EP 100%	1448	210	14,5	2 / 11m	1+1	350	TP3
29	E 100%	EP 100%	2394	200	8,3	2 / 11m	1+3	300	TP3
30	E 100%	EP 100%	2691	200	7,4	2 / 11m	1+2	300	TP3
31	E 100%	EP 100%	2519	200	7,9	2 / 11m	1+3	300	TP3
32	E 100%	EP 100%	2201	200	9,1	2 / 11m	1+2	300	TP3
33	E 100%	EP 100%	2757	200	7,3	2 / 11m	1+2	300	TP3
34	E 100%	EP 100%	3652	200	5,5	2 / 11m	1+2	300	TP3
35	E 100%	EP 100%	3570	200	5,6	2 / 11m	1+2	300	TP3
36	E 100%	EP 100%	5080	200	3,9	2 / 11m	1+3	300	TP3
37	E 100%	EP 100%	5986	200	3,3	2 / 11m	1+3	300	TP3
38	E 100%	EP 100%	1421	200	14,1	2 / 11m	1+3	300	TP3
39	E 100%	EP 100%	1390	200	14,4	2 / 11m	1+2	300	TP3
40	E 100%	EP 100%	2025	200	9,9	2 / 11m	1+2	300	TP3
41	E 100%	EP 100%	2122	200	9,4	2 / 11m	1+2	300	TP3
42	E 100%	EP 100%	1898	200	10,5	2 / 11m	1+3	300	TP3
43	E 100%	EP 100%	2169	200	9,2	2 / 11m	1+2	300	TP3
44	E 100%	EP 100%	2762	250	9,0	2 / 11m	2+2	400	TP3
45	L 100%	LT 100%	3559	-	-	-	-	-	-
46	E 100%	EP 100%	1849	250	13,5	2 / 11m	1+2	400	TP3
47	E 100%	EP 100%	3398	250	7,3	2 / 11m	1+2	400	TP3
48	E 100%	EP 100%	3396	250	7,3	2 / 11m	1+2	400	TP3
49	T 100%	OV 100%	325	20	-	1 / 6m	1	20	TP3
50	L 100%	LT 100%	4127	-	-	-	-	-	-
51	L 100%	LT 100%	2635	-	-	-	-	-	-

4.5. Liikluskorraldus ja parkimine

Pauli AÜ on jagatud kaheks osaks, mille vahelt kulgeb asfaltkattega riigitee nr 11399, mille aasta keskmine ööpäevane liiklussagedus on 2015. a. 284 a/ööp, kiiruspiirang 50 km/h. 11399 sõidutee katte laius on planeeritava ala lõigus 4m.

Juurdepääs kruntidele on tagatud planeeringuala keskelt kulgevat kõvakattega teed pidi. Praegusel ajal on tee ühistu üldmaal, ent planeeringuga määratakse teede alustele maadele liiklusmaa sihtotstarve.

Liiklusmaa punaste joonte vahe on planeeringuala osades erinev varieerudes 7m kuni 11,1m. Olemasoleva sõidutee laiuks on ca 3,5 m, mis vastavalt standardile EVS 843:2003 Linnatänavad võimaldab seal liigelda korruga kas ühel sõiduautol või ka väikebussil maksimaalselt 30 km/h kiirusega. Liiklussagedus on alal küll üsna madal, ent selleks, et võimaldada teel teineteisest ohutult mööduda kahel sõiduautol, on Linnatänavad standardite järgselt sõidutee erandlikuks minimaalseks laiuks 4 m (30 km/h sõidukiiruse juures).

Põhjapoolse planeeringuala osas on vajalik ka sõidutee asukoha mõningane nihutamine, seda peamiselt krundi pos 28 juures. Tee asukohta on vaja korrigeerida, et teeäärsele murualale mahuksid ära erinevad tehnovõrgud. Tee laiendamine/rekonstrueerimine on mõistlik ette võtta koos tehnovõrkude paigaldamisega.

Parkimine lahendatakse kruntide siseselt.

Teed jäävad AÜ Pauli omandisse ning nende vajalik laiendamine jääb samuti ühistu ülesandeks.

4.1. Haljastuse ja heakorranõuded

Planeeritava ala haljastus on suuremas osas hästi hooldatud ning atraktiivne. Pauli üldmaa 1 lõunaosas asuv võsastunud ala, kuhu on kavandatud kaks elamumaa sihtotstarbega krundi on käesoleval ajal küllalt halvasti hooldatud – pole teostatud hooldusraiet ning liigvee ära voolamine on problemaatiline, kuna olemasolevad kraavid on puhastamata ning kohati kinni kasvanud. Sellele alale elamute kavandamisel tuleks suurem osa kõrghaljastusest eemaldada ning liigvee äravool tagada. Selleks tuleb koostada projekteerimise raames eraldi vertikaalplaneerimise projekt.

Projekteerimise staadiumis tuleks teostada dendroloogiline hindamine, et hoonete paigutamisel oleks võimalik lähtuda eesmärgist säilitada väärtuslikum osa kõrghaljastusest.

Juurdepääsutee äärse haljastuse puhul tuleb jälgida, et see ei varjaks nähtavust, ega tekitaks sealäbi liiklusohutikke olukordi. Teeäärsed hekid tuleb pügada või piirata, et need liialt tee suunas ei laiuks.

Planeeringuala lõunaosa sissesõidu ääres olev kõrge kuusehekk tuleks asendada madalamaga ning paigutada see krundi piirist sissepoole, et vältida ohtlikku olukorda teede ristis.

Täpsemad krundisisesed liikumisrajad, pääsud elamutest abihoonete ja parkimisaladeni fikseerivad juba tulevased omanikud ise vastavalt tekkinud vajadusele.

Prügikonteinerid paigutatakse vastavalt vajadusele krundi sissepääsude lähedale ning jäätmete äraveol tuleb lähtuda Lääne-Harju valla heakorra eeskirjast. Sorteeritud jäätmete kogumiseks on ette nähtud konteinerid, mis paigaldatakse väravate lähedusse.

4.2. Tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeringualal olemasolevate tehnovõrkude paiknemine on kajastatud tugiplaanil ning kavandatavate tehnovõrkude asukohad on lahendatud vastavalt võrguvaldajate väljastatud tehnilistele tingimustele. Kavandatavate tehnovõrkude asukohad on vaadeldavad tehnovõrkude joonisel. Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa on planeeringus lahendanud MLK Projekt OÜ. Täpsemad tehnovõrkude asukohad lahendatakse projekti staadiumis. Vee-kanalisatsiooni ning elektrivõrkude lahendus tuleb lahendada kooskõlas, et saavutada parim võimalik lahendus.

4.2.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja kanalisatsiooni osa koostamisel on lähtutud järgmistest Eestis kehtivatest projekteerimismõistetest:

- Linnatänavad. EVS 843:20016
- Veevarustuse välisvõrk EVS 921:2014
- Väliskanalisatsiooni võrk EVS 848:2013
- Hoone veevõrk EVS 835:2014
- Hoone kanalisatsioon EVS 846:2013
- Vee tarbimismõisted. Keskkonnaministeeriumi määrus 28.09.1993
- Maa RYL 2000. Ehitustööde üldised kvaliteedinõuded. Pinnasetööd ja alustarindid.

Detailplaneeringu koostamisel on lähtutud OÜ Alkranel poolt koostatud Keila valla Suvilapiirkonna (Laulasmaa-Tuulna-Ilurma) täpsustatud ühisveevärgi ja kanalisatsiooni arendamise kavast 2009-2021, (töö nr 02-07-09-ÜVK).

Arvutuslikud hulgad vee tarbimisel elamu kohta:

- majandus-joogivee vajadus $0,4\text{m}^3/\text{d}$
- olme heitvee kogused $0,4\text{m}^3/\text{d}$

Arvutuslikud hulgad vee tarbimisel AÜ Pauli kohta:

- majandus-joogivee vajadus $21\text{ m}^3/\text{d}$
- olme heitvee kogused $21\text{ m}^3/\text{d}$

Veevarustus

Tingituna vajadusest realiseerida antud planeeringus kavandatu võimalikult kiiresti, on planeeritavatele aladele antud kaks veevarustuse lahendust. Esimene lahendus kajastub Tuulna küla Pauli väikekoht 1-44, Pauli üldmaa 1 ja Pauli üldmaa 2 maaüksuse detailplaneeringus. Teine lahendus realiseerub pärast ühisvee- ja

kanalisatsioonitorustiku (Keila suvilapiirkonna ÜVK) väljaehitamist Tuulna külas. Täpsem trasside paiknemine nähakse ette edasise projekteerimise käigus.

Esmase lahenduse kohaselt rekonstrueeritakse olemasolev veetorustik ning tagatakse veeühenduse võimalus kõigile kruntidele. Kontrollitakse olemasoleva veetorustiku vastavust nõuetele ning sellest lähtuvalt rekonstrueeritakse olemasolev torustik või rajatakse uus torustik. Lahenduse kohaselt tagatakse kõigile kinnistutele võimalus liituda AÜ poolt hallatava veevõrguga. Vajalik plastveetoru De32-90mm, paigaldussügavus allpool külmumiskiir -minimaalselt 1,8m toru peale. Majaühendused rajada De32 mm plasttorust kuni kinnistu piirini koos maakraaniga.

Kui planeeritavad kruntidel 47 ja 48 tekib vajadus veeühenduse järele enne ÜVK realiseerumist, tuleb neile kavandada ühendus olemasoleva puurkaevu baasil (pos 49) . Täpsem trassi asukoht selgitatakse projekteerimise etapis. Trassi paigaldussügavus peaks jääma alla külmumiskiir, mis võimaldaks edaspidi sama trassi ühendada ühisveevõrguga. Täpse trassi asukoha määramisel selgub ka servituudivajadusega ala ulatus (veetrassist tulenev servituut pos 48-le).

ÜVK-ga ühinemisel võib kruntide pos 47 ja 48 vee liitumispunktid kavandada kas krundi sissepääsude juurde või kui juba on välja ehitatud veeühendus olemasolevast pumbajaamast, kasutada sama veetoru ning ühendada see ühisvõrguga krundi POS 1 juures.

Lahenduse kohaselt kontrollida olemasoleva puurkaevu (katastrinumber 669) vastavust nõuetele ning kontrollida, tingituna tarbimise suurenemisest, veehulga kättesaadavust puurkaevust. Lisaks tuleks konsulteerida keskkonnaametiga seoses tarbitava veehulga suurenemisega hetkel kasutatavast põhjaveekihi ning arvestada eelnimetatud organi pakutud lahendusi.

Planeeringualal on mitmeid puurkaeve, mis perspektiivis planeeritakse tamponeerida.

Kanalisatsioon

Kuni Keila valla suvilate piirkonna ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooni väljaehitamiseni (Keila suvilapiirkonna ÜVK- Alkranel tööleping nr 02-07-09-ÜVK) lahendatakse käsitletava piirkonna olmekanalisatsioon igal krundil eraldi kogumismahutite abil.

Võttes aluseks Keila suvilapiirkonna täpsustatud ühisveevõrgi ja -kanalisatsiooniarendamise kava, on lisaks kantud plaanile perspektiivne ühiskanalisatsioonivõrgu trass.

Perspektiivne trass võetakse kasutusele peale ühiskanalisatsioonitorustiku väljaehitamist ning Keila-Joa reoveepuhasti laiendamist. Kanalisatsioonitorud paigaldada minimaalselt 1,8 meetri sügavusele toru pealt mõõdetuna, läbimõõt de110-200 ning jäikusklass SN8. Lisaks peab olema tagatud torudele lang, mis tagab nende isepuhastumise. Iga kinnistule ette nähtud võimalus liitumiseks ühiskanalisatsioonivõrguga. Selleks projekteerida tänavatrassist väljavõtte kuni iga kinnistu piirini ning lisaks liitumiskaev iga kinnistu piiri vahetuslähedusse. Projekteerimise staadiumis lahendus täpsustub.

Sademevesi

Kuue kinnistu maadest läbib kuivenduskraav, see on hästi nähtav Maa-ameti geoportaalist. Kinnistud on: Lõuna-Pauli tee 3, 1 ja Põhja-Pauli tee 2,4,6,8 ja 10.

Kraav läbib riigiteed kinnistute Lõuna-Pauli tee 1 ja Põhja-Pauli tee 2 vahel. Truup on korras ja veeuputust ei ole seni toimunud.

Ühistu maal olev kraav suubub ühistute Nelgi ja Kopli juurde viiva teeäärsesse kraavi, ja edasi Treppojja.

Sademevesi immutatakse omal krundil või juhitakse kraavide kaudu Treppojja (pos 47), mis lõpuks suubub Lahepere lahte. Äravoolu tagamiseks on kinnistuomanikud kohustatud kraave regulaarselt puhastama ja vältima nende ummistusi. Alternatiivina võib kasutada liigniisketel kinnistutel sademevee kogumisemahuteid (kasutades vett eramus ning juhtides välja olmekanaliseerimise kaudu).

4.2.2 Soojavarustus

Kavandatavate hoonete soojavarustus toimub lokaalküttega. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleks energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on maa-, elektri-, vedel- või tahkeküte. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

4.2.3 Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt AS Eesti Energia poolt 31.10.2012 a väljastatud tehnilistele tingimustele nr. 205187.

Käesoleval ajal on Pauli AÜ kruntide elektrienergiaga varustamine toimunud Tuulina 10/0,4 kV alajaama baasil 0,4 kV õhuliinidega. Kuna õhuliinide rekonstrueerimine pole otstarbekas, on planeeritud õhuliinid maakaabliga asendada. Planeeritud maakaabli asukoht täpsustub projekteerimise staadiumis edaspidi. Kaabel tuleks kavandada võimalikult teemaa serva.

Planeeringuga on antud skemaatiline lahendus 0,4 kV maakaablite, jaotus- ning liitumiskilpide paiknemiseks. Edaspidi tuleb koostada elektri tööprojekt, kus näidatakse täpsemalt kõigi kilpide ning kaablite asukohad. Edasisel kaabelliinide projekteerimisel tuleb arvestada objekti vertikaalplaneeringuga, näidates tööprojekti kõigi elektrikilpide ja trassi iseloomulikes punktides kaablite paigaldamise kõrgusmärgid.

Elektrisüsteemide tööprojekti koostamise eelselt tuleb täpsemalt läbi lahendada ka võimalike ühisveevärgi ning –kanaliseerimise trasside paiknemine planeeringualal (koostada tööprojekt), et tagada kõigi kommunikatsioonide vajalikud kujad. Projekteerimiseks tuleb taotleda täiendavad tehnilised tingimused.

5. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISE JA EHITAMISE NÕUDED

5.1. Arhitektuurinõuded ehitistele

Välisviimistlusmaterjalidena tuleb kasutada vääriskaid ja kvaliteetseid materjale, mis sobiks kokku ümbritseva ehituslaadiga. Lubatud on kivi, telliskivi, krohvipind, kvaliteetsed metallmaterjalid, klaas, puit. Keelatud on plast ja imiteerivad materjalid, profiilpleki kasutamine. Palkmaja ei ole lubatud. Kruntide pos nr 47 ja 48 hoonestus peab omavahel arhitektuurselt sobima.

Hoone kõrgusele on ette nähtud järgmised tingimused:

1. POS 46 – lubatud on kuni 2 korrust, maksimaalne kõrgus maapinnast on +11.00 meetrit, abihoone kõrgus kuni + 6.00 m maapinnast;
2. POS 7 vastavad näitajad on – kuni 2 korrust ja +11.00 meetrit maapinnast, abihoone kõrgus kuni + 6.00 m maapinnast;
3. POS48 – vastavad näitajad on – kuni 2 korrust ja +11.00 meetrit maapinnast, abihoone kõrgus kuni + 6.00 m maapinnast;

Lubatud katusekalle on 30-60 kraadi (krunt pos 50 on lubatud 0 kraadi) ning katusekalde suund on vaba. Hoonestuse arvestuslik soklijoon on kuni 1 meeter maapinnast. Hoonestusviis on lahtine. Kavandatavate ehitise minimaalne tulepüsivusklass on TP3. Maksimaalne lubatud maapealne ehitusala on POS 46-48 250 m².

5.2. Kuritegevusriske vähendavad nõuded ja tingimused

Teatud liiki kuritegusid on võimalik vähendada, muutes kuriteo sooritamise võimalusi planeeritud ja rajatud keskkonnas. Planeeringus on arvestatud Eesti Standardikeskuses välja töötatud kuritegevuse ennetamise standardiga.

Planeering, arhitektuur ja suunaviidad annavad inimestele tunde, et nad on piirkonnas teretulnud, suurendavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad seega kuriteohirmu. Tagumiste juurdepääsude, vältimine kujunduses ning murdvaraste jaoks ligipääsetavate uste ja akende turvalisemaks muutmine vähendab sissemurdmise riski. Eraautode parkimine vahetult elamute ees või kobaratena paigutatud väikese pindalaga parkimisplatsidel tõstavad omaniku- ja kontrollitunnet ning vähendavad autodega seotud kuritegevuse sagedust.

Väliruumi kavandamisel on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid.

Oluliseks on seatud:

1. hooneesise ja sissepääsude hea valgustus;
2. konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ning liikumisteed;
3. naabrivalve.

Kehtiva Keila valla üldplaneeringu kohaselt (peatükk 3.2 Strateegia kuritegude ja kuriteohirmu vähendamiseks) on üheks teguriks kuritegevuse puhul just alade korrashoid. Halvasti korrashoitud haljasalad ja hoonestus võivad luua mulje peremehetunde puudumisest, ohust ja hooletusse jätmisest. Tähtsat mõju avaldab pidev korrashoid ja prügi kiire eemaldamine. Korrashoitud paiga tahtliku kahjustamise tõenäosus on palju väiksem. Hästi mõjuvad ühised hooldus- ja korrastustööd, see ärgitab inimesi rohkem ümbrust hoidma ja suurendama elanikes omanikutunnet.

Pauli AÜ puhul on ühised alad (läbiv juurdepääsutee ning eesaiad) hästi korrastatud ning turvalisust lisab ka lukustatav värav. Turvalisust lisab ka uute elamute kavandamine senisele üldmaale, mis tagab praegu hüljatud alade kasutuselevõtu ning korrastamise.

Kindlasti tõuseb turvatunne ning väheneb kuritegevuse risk ka juhul kui mõned varem suvilatena kasutuses olnud hooned võetakse kasutusele aastaringelt, mida on tulevikus kindlasti ette näha.

5.3. Planeeringu realiseerimisest tulenevate kahjude võimalik hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

5.4. Planeeringu realiseerimise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Kruntide ehitusõigused realiseeritakse ning juurdepääsuteed, parkla ja krunti teenindavad kergliiklusteed rajatakse krundi omaniku poolt.

Ühendused tehnovõrkudega ehitatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele ning kokkuleppel tehnovõrkude valdajatega ja koostöös kinnistute omanikega. Tehnovõrkude projekteerimiseks taotletakse võrguvaldajatelt täiendavad tehnilised tingimused. Planeeringuala tehnovõrkude hooldus toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate vahelistele kokkulepetele.

Hoonestaja kohustub enne ehitustööde algust kooskõlastama eskiis- ja ehitusprojekti Lääne-Harju Vallavalitsuse vastava ala spetsialistiga (arhitektiga).

Enne planeeritud hoonete ehitamist peavad olema rajatud juurdepääsutee ning vajalikud kommunikatsioonid.

Enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist, tuleb liiklusele ohtlikud rajatised ja/või liiklusnähtavust piiravad takistused (puu, põõsas) kõrvaldada.

Maanteeamet on teavitanud planeeringu huvitatud isikut riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ja ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik.

5.5. Keskkonnakaitse ja heakord

Planeeringu alal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ning seega ei esine neist tulenevaid piiranguid. Planeeritavatel kruntidel pos nr 47 ja 48 tuleks võimalusel säilitada osa väärtuslikumast kõrghaljastusest. Et välja selgitada, millised puud vääriks säilitamist, tuleks alal läbi viia dendroloogiline hindamine. Samadel kruntidel tuleb projekteerimise käigus ette näha liigvee ära juhtumise võimalus. Puhastada ning korrastada tuleb eelvool ning üleliigne vesi sinna suunata.

Elamumaa krundil pos nr 46 tuleb maapinda tõsta, kuna praegusel hetkel on tegemist madala osaga, kuhu koguneb liigne pinnase- ja sademevesi. Vertikaalplaneerimisel tuleb silmas pidada, et liigvesi ei oleks juhitud naaberkinnistutele.

Detailplaneeringuga kavandatud tegevusega ei kaasne olulisi keskkonnamõjusid.

5.6. Tuleohutusnõuded

Planeeritud tuletõrje veevõtukoht vastab standardile EVS 812:6:2012, tuleohutusnõuete seadmisel on lähtutud Eesti Vabariigi Valitsuse 27.10.2004.a määrusest nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded"

Planeeritud hoonete vähimaks tulepüsivusklassiks on TP3.

Tulekustutusvee saamiseks on planeeritud 4 maa-alust tuletõrjevee reservuaari mahuga 4x55m³. Mahutid on kavandatud transpordimaale (vt. põhijoonis leht 1 pos. nr 51 ja põhijoonis leht 2, pos. nr. 45). Mahutite täitmiseks tuleb neile kavandada veeühendus. Täpsem ühenduskoht lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

Üldjuhul on hoonestusalade vaheline kaugus minimaalselt 8m, juhul kui hoonete vaheline kuja jääb alla 8m, tuleb projekt täiendavalt kooskõlastada Päästkeskusega.

Sisetulekustutus lahendatakse vahukustutitega.

Kui realiseerub ÜVK kava, lahendatakse kogu ala tulekustutusvesi hüdrantidega.

5.7. Radooniohutusnõuded

Eesti Geoloogiakeskuse OÜ poolt koostatud Esialgse Eesti radooniriski levilate kaardile tuginedes võib väita, et planeeritav ala jääb peamiselt normaalse radooniriskiga alale, kus esinevad normaalse looduskiirgusega pinnased. Lokaalselt võib esineda ka kõrge ja madala radoonisisaldusega pinnaseid. Alal võib esineda ka aluspõhja kivimeid, enamasti lubjakive, mis avanevad maapinnal või on kaetud õhukese pinnakattega. Neis kohtades on tegemist madala radooniriskiga alaga.

Kuna esineda võib ka kõrge radoonisisaldusega pinnaseid, tuleks enne hoonete projekteerimist teostada radooniuuringud või arvestada hoonestuse kavandamisel ja rajamisel projekteerimishoone EPN 12.3 "Radooniohutu hoone projekteerimine", mis alates 2003. aastast kehtib kui Eesti Standard EVS 840:2003. Antud dokument annab pinnaste liigituse radooni emissiooni ehk eraldumise põhjal ja esitab ehitusmeetmed radooniohu vältimiseks.

Kuna Eesti pinnases leiduv radoon on ohtlik just pikema aja vältel, siis on oluline vältida antud gaasi sattumist hoonealusest pinnasest eluruumi. Üldiselt tuleb elamu projekteerimisel ja ehitamisel silmas pidada järgmist:

- poorsetest materjalidest (nt väikeplokkidest) ehitatud vundamendid peavad olema ehitatud selliselt, et radoon ei satuks pooride ja plokkidevaheliste vuukide kaudu keldrisse ja välisseina, kust see võib edasi tungida eluruumidesse;
- elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke;

- radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad;
- tuleb vältida võimalike pragude (temperatuurikahanemisest jm põhjustest tingitud) tekkimist radoonitõkkes.

5.8. Nõuded tehnoarajatiste ehitusprojektide koostamiseks

Tehnoarajatiste projektide koostamisel tuleb taotleda uued tehnilised tingimused ja projekt võrguvaldajaga kooskõlastada. Täiendavalt on detailplaneeringu kooskõlastamisel võrguvaldajate poolt esitatud järgmised tingimused:

- **Elektrilevi OÜ**

Tööjoonisteks täpsustada tehnilised tingimused. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt ja korrigeerida trasside asukohti.

- **Maanteeamet**

Planeeringu elluviimisel arvestada, et kõik riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

6. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Kehtiv Keila valla üldplaneering

Kehtiva Keila valla üldplaneeringu (Keila Vallavolikogu otsus nr. 259/1005 13.10 2005.a.) kohaselt asub planeeringuala oleval tiheasustusosalal ning osaliselt hõlmab detailplaneeringuala looduslikku metsamaad, mis ei kuulu kaitstava metsamaa alla.

Keila vald on üldplaneeringuga jagatud üldisemalt kuude tsooni:

1. põllumajandustsoon;
2. metsamajandustsoon;
3. puhkemajandustsoon;
4. tiheasustusosalad;
5. tootmistsoon ja eraldipaiknevad tootmisettevõtted (hooned või hoonete kompleksid);
6. eriotstarbelised maa-alad.

Detailplaneeringu alal ei asu kaitstavat riigimetsa ega kaitstavat metsa maal. Detailplaneeringu alal ei asu kaitstavaid üksikobjekte, taime- ning loomaliike, vääriselupaiku ega niidu- ning märgalasid.

Kehtiva Keila valla üldplaneeringu põhjal on olemasoleva tiheasustusosalal uue hoonestuse rajamisel järgnevad põhimõtted ja nõuded:

Tiheasustusosaladel on projekteerimise ja uute kinnistute moodustamise ning olemasolevate kinnistute piiride muutmise aluseks kehtestatud üld- ja/või detailplaneering.

1. ehituskeeluvöönd merest on üldjuhul 100 m, oleva hoonestusega alal arvestatakse ehituskeeluvööndi määramisel hoonestuse paiknemisega;

2. rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal ulatub ehituskeeluvöönd ranna või kalda piiranguvööndi piirini (Looduskaitseadus § 38 lg.2);
3. uute ehitusõigusega kruntide minimaalseks suuruseks on 3000 m² (alus: Keila valla üldplaneering);
4. miljöökaitsealal peab erilist tähelepanu pöörama rajatava hoonestuse sobivusele olemasolevasse keskkonda;
5. uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega.

Käesolev detailplaneering ei asu miljöökaitsealal ega mere, jõe või järve ehituskeeluvööndis, seega keskendub antud detailplaneering punktidele 3 ja 5, mis käsitlevad kruntide minimaalset suurust ja pinnaveerežiimi.

Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva üldplaneeringuga.

Väljavõtte kehtivast üldplaneeringust on leitav planeeringukausta täiendavate materjalide hulgast (vt lisa 1).

Seletuskirja koostas:

Laura Männamaa (Ateljee Süd OÜ);

Vee- ja kanalisatsiooni osa: Mari-Liis Kutsar (MLK Projekt OÜ)