

Töö nr: 05/20

## Laulasmaa külas Rahusalu mets 2 kinnistu detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

**RUUMJAMAASTIK OÜ**

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Tel: +372 52 242 92

[maarja@ruumjamaastik.ee](mailto:maarja@ruumjamaastik.ee)

Tallinn  
2022

<b>1. Eesmärk.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Koostamise alused .....</b>	<b>2</b>
2.1 Kehtiv üldplaneering .....	2
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne .....	2
2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused .....	2
2.4 Uuringud.....	2
2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused .....	2
<b>3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega .....</b>	<b>3</b>
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs.....	3
<b>4. Lahenduse idee kirjeldus .....</b>	<b>5</b>
4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	5
4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	6
4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted .....	7
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted .....	7
<b>5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus .....</b>	<b>7</b>
<b>6. Tuleohutuse tagamine .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Keskkonnakaitse abinõud.....</b>	<b>9</b>
<b>8. Kuritegevuse ennetamine.....</b>	<b>9</b>
<b>9. Kitsendused. Servituutide vajadus .....</b>	<b>9</b>
<b>10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks .....</b>	<b>9</b>
<b>11. Planeeringu realiseerimise võimalused .....</b>	<b>10</b>
<b>12. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele .....</b>	<b>10</b>

## 1. Eesmärk

Planeeritav maa-ala asub Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- Rahusalu mets 2 katastriüksuse ja osaliselt Rahusalu tee 8a katastriüksuse jagamine kaheks elamumaa krundiks;
- maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse määramine kahe elamu ja nelja abihoone ehitamiseks;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise.

## 2. Koostamise alused

### 2.1 Kehtiv üldplaneering

Keila valla üldplaneering on kehtiv aastast 2005. Seoses omavalitsuste haldusreformi läbiviimisega liideti Keila vald ja moodustus Lääne-Harju vald. Kehtivas Keila valla üldplaneeringus on planeeritud ala määratud suvilakruntide maaks. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

### 2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Lääne-Harju Vallvalitsuse 24.03.2020 korraldusega nr 252 on algatatud Laulasmaa külas Rahusalu mets 2 kinnistu detailplaneering (vt. menetlusdokumendid). Sama korraldusega lisa 1 alusel on väljastatud detailplaneeringu koostamise lähteseisukohad (vt. menetlusdokumendid).

### 2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused

Alal puudub kehtiv detailplaneering.

### 2.4 Uuringud

Planeeritud ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati 2020. aastal OÜ Amaate AKM poolt.

### 2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritud ala hoonestamist piiravaks teguriteks on:

- Rahusalu mets 2 ja Rahusalu tee 8a maaüksustel asub elektriõhuliin alla 1 kV, mille kaitsevöönd on 2 m õhuliini teljest;
- Rahusalu mets 2 maaüksusel asub elektrikaabelliin kaitsevööndiga 1 m kaabli teljest;
- Rahusalu mets 2 Rahusalu tee 8a maaüksuseid läbib veetrass;
- Rahusalu mets 2 ja Rahusalu tee 8a maaüksustele ulatub Läänemere ranna piiranguvöönd 200 m.

### 3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritud katastriüksused paiknevad Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Aadress	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Vana-Sadama tee L1	29501:001:0509	transpordimaa 100%
Vana-Sadama tee 1	29501:001:0705	elamumaa 100%
Kiviranna tee 4	29501:007:0715	elamumaa 100%
Rahusalu tee 6	29501:001:0717	maatulundusmaa 100%
Rahusalu tee 8	29501:007:4010	elamumaa 100%
Kiviranna tee 11	29501:007:0008	elamumaa 100%
Kiviranna tee 8	29501:007:1280	elamumaa 100%
Vana-Sadama tee 5	29501:007:1260	elamumaa 100%

Vt. joonis nr. 2: Tugiplaan.

Alal ei ole muinsuskaitselisi piiranguid. Ala paikneb tiheasustusalal.

Planeeringuala kontaktvööndis menetletavad ja kehtestatud detailplaneeringud:

1. Lohusaare maaüksuse detailplaneering on kehtestatud Keila Vallavolikogu 22.06.2001 otsusega nr 178/0601;
2. Rahusalu 2 maaüksuse detailplaneering on kehtestatud Keila Vallavolikogu 05.03.2003 otsusega nr 055/0303;
3. Laulasmaa külas maaüksuse Krunt nr 14 (kinnistu nr 9437) vähendatud mahus detailplaneering on kehtestatud Keila Vallavolikogu 24.11.1999 määrusega nr 4;
4. Luige 1, Luige 2, Luige 3 kinnistute detailplaneering on kehtestatud;
5. Lohusalu I, Lohusalu 2, Ämmasma, Pihlapuu, Seenenuka, Vaikslu, Tiina, T-11396 Lohusalu puhkekodu tee maaüksuse ja nendega piirneva jätkuvalt riigi omandis oleva maa-ala teemaplaneering.

Vt. joonis nr. 2: Kontaktvöönd.

#### 3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritud ala paikneb Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Läänemere rannaalal. Planeeritud maa-ala hõlmab Rahusalu mets 2 katastriüksust ja osaliselt Rahusalu tee 8a katastriüksust.

Aadress	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Suurus
Rahusalu mets 2	29501:007:0015	maatulundusmaa 100%	8567m <sup>2</sup>
Rahusalu tee 8a	43191:001:1495	sihtotstarbeta maa 100%	174m <sup>2</sup>

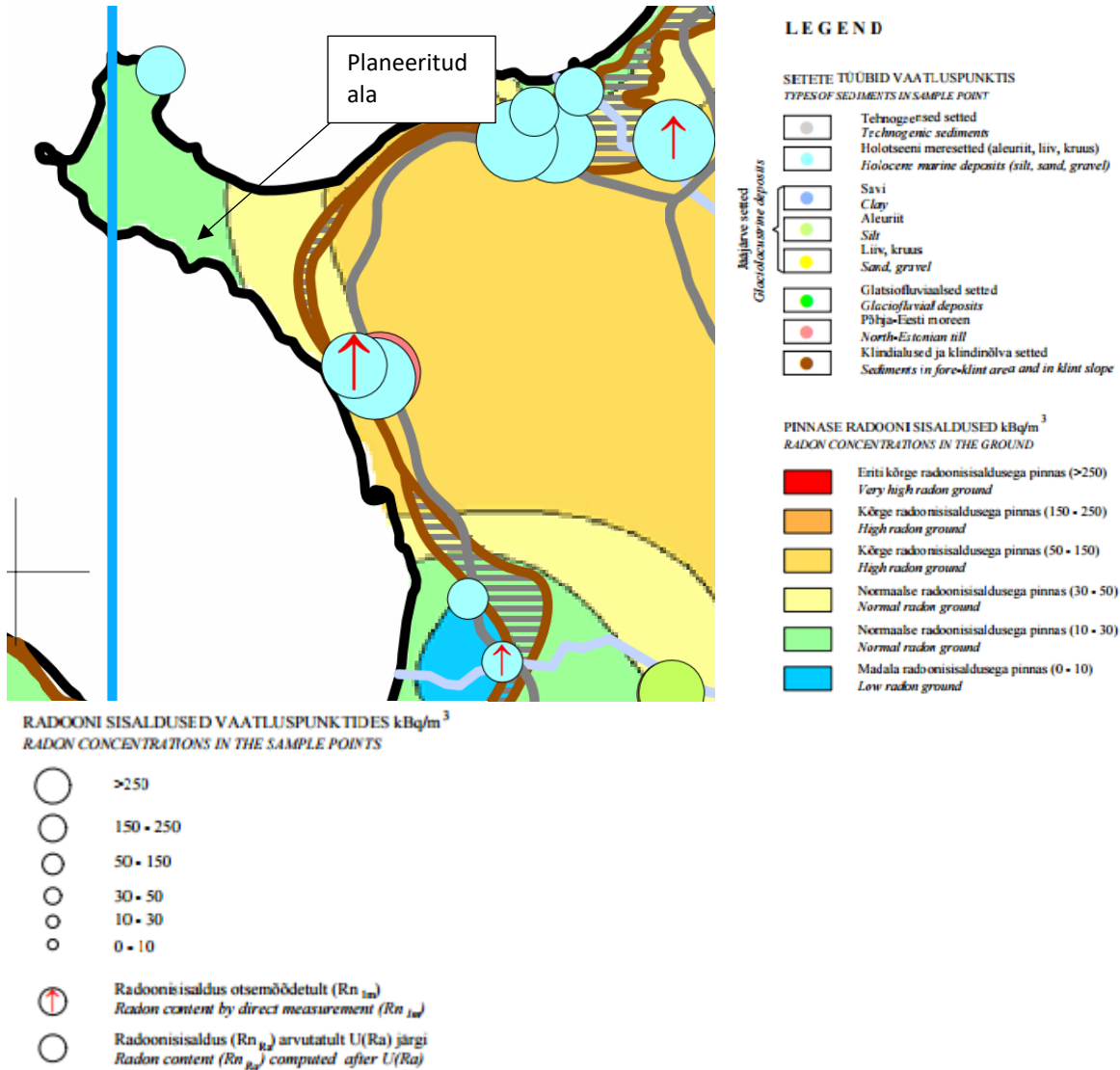
Rahusalu mets 2 katastriüksus on eraomandis ja Rahusalu tee 8a katastriüksus on omanikuta maa.

Juurdepäas planeeritud alale on avalikult Vana-Sadama teelt ja osaliselt avalikult Kiviranna teelt.

Rahusalu mets 2 ja Rahusalu tee 8a katastriüksuseid läbib elektriõhuliin alla 1kV. Rahusalu mets 2 katastriüksusel asub elektri kaabli kaitsevöönd 1 m kaabli teljest. Rahusalu mets 2 ja Rahusalu tee 8a katastriüksuseid läbib veetoru. Planeeringualale ulatub heitvee immutamise keeluala piir ja puurkaevu rajamise keeluala piir. Planeeringuala jääb osaliselt Läänemere ranna piiranguvööndisse.

Vt. joonis nr. 3: Tugiplaan.

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse *Harjumaa pinnase radooniriski kaardile* (koostanud V.Petersell, K. Täht-Kok ja M. Karimov; 2008) on piirkond normaalse radoonisaldusega (vt. skeem).



## 4. Lahenduse idee kirjeldus

Detailplaneeringu lahendus põhineb eesmärgil moodustada kaks elamumaa krunti. Planeering näeb ette kruntidele ehitusõiguse määramise põhihoonete ja abihoonete ehitamiseks ning juurdepääsuteede ja tehnovõrkudega varustamise lahendamise. Planeeritud kruntide põhihooned on kavandatud kuni kahekorruselised ja hoone kõrguseks kuni 8 m ning abihooned 1-korruselised kõrgusega kuni 5 m. Kavandatud kruntide hoonestusalad on planeeritud suured, et hilisemal projekteerimisel täpsustada hoonete paiknemised lähtuvalt kõrghaljastuse säilitamise võimalustest. Pos nr 1 krundi juurdepääs on kavandatud Vana-Sadama teelt ja pos nr 2 krundi juurdepääs on planeeritud Kiviranna teelt.

### 4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritud maa-ala hõlmab ühte maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksust Rahusalu mets 2 (katastritunnus: 29501:007:0015) ja osaliselt planeeritud ala edelanurgas sihtotstarbeta maa katastriüksust Rahusalu tee 8a (katastritunnus: 43101:001:1495) suurusega 174 m<sup>2</sup>.

pos. nr	krundi aadressi ettepanek	krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	moodustatakse kruntidest	moodustatakse katastriüksusest (nr), ajutistest kruntidest	liidetavate, lahutatavate osade suurus m <sup>2</sup>	osade senine sihtotstarve (kü liik)
1	Kiviranna tee 6	E100	5 487	1a	Rahusalu mets 2 (29501:007:0015)	5 487	M100
2	Kiviranna tee 7	E100	3 229	2a	Rahusalu mets 2 (29501:007:0015)	3080	M100
				2b	osaliselt Rahusalu tee 8a (43101:001:1495)	149	-
	<b>kokku</b>		<b>8 716</b>			<b>8 716</b>	

Planeering näeb ette maatulundusmaa ja sihtotstarbeta omanikuta maa jagamise kaheks elamumaa krundiks.

### Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringus on arvestatud:

- et tuleb tagada piisav vahemaa kavandatud hoonestusala ja naaberhoonete/hoonestusalade vahel, tagada tuleohutuskaja;
- hoonestusalad on piisavalt suured, et ehitusprojektis määrata sobivaim hoonete asukoht ning abihoonete paiknemine krundil;
- hoonestusalad on kavandatud piisavalt suured, et hilisemal projekteerimisel oleks võimalik täpsustada hoonete paiknemised lähtuvalt kõrghaljastuse säilimise võimalustest;
- pos nr 1 krundi suurim lubatav täisehitusprotsent on 5,5% ja pos nr 2 krundi suurim lubatav täisehitusprotsent on 9,3%;
- Pos nr 1 ja 2 krunte läbib olemasolev sõidutee, mille kasutamiseks on seatud läbipääsuservituut.

## Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

pos nr	krundi suurus (m <sup>2</sup> )	põhihoone ehitisealune pind kuni (m <sup>2</sup> )	Hoonete ehitisealuste pindade summa kuni (m <sup>2</sup> )	hoonete korruselisus kuni (põhihoone/abihoone)	põhihoone kõrgus kuni (m)	abihoonete kõrgus kuni (m)	hoonete suletud brutopindade summa kuni (m <sup>2</sup> )	hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)
1	5 487	200	300	2/1	9	5	450	1/2
2	3 229	200	300	2/1	9	5	450	1/2
<b>kokku</b>	<b>8 716</b>	<b>400</b>	<b>600</b>				<b>900</b>	<b>2/4</b>

Elektri õhuliini kaitsevööndisse on ehitamine lubatud üksnes õhuliini asendamisel maakaabelliiniga või õhuliini ümbertõstmisel hoonestusalast väljapoole.

### Arhitektuurinõuded

Olulisemad arhitektuurinõuded on määratud eesmärgil ehitada piirkonda sobilikud hooned. Kruntidele ehitatavad põhihooned ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku.

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

Hoonete katuse kate lähtub arhitektuursest stiilist, kattena on soovitatav kasutada valtsplekki, puitu, kivi, erinevaid rullmaterjale. Hoonete lubatavaks katusekaldeks on 0-45°.

Hoone maksimaalne kõrgus on kuni 9m, maksimaalne lubatud korruselisus on kaks korrust.

Planeeritud krunte ei ole lubatud piirdeaiaga piirata.

### 4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Pos nr 1 krundi juurdepääs on kavandatud avalikult Vana-Sadama teelt, mis on ühenduses Lohusalu teega (11395 Laulasmaa – Lohusalu kõrvalmaantee). Pos nr 2 krundi juurdepääs on kavandatud Kiviranna teelt, mis on osaliselt eramaal (Rahusalu tee 6 (29501:007:0717), Kiviranna tee 5 (29501:007:0716), Kiviranna tee 4 (29501:007:0715). Rahusalu 2 maaüksuse detailplaneeringus on Rahusalu tee 6, Kiviranna tee 5 ja Kiviranna tee 4 katastriüksustele seatud juurdepääsuservituut olemasoleva pinnastee kasutamiseks. Lohusalu tee jääb planeeringualast ca 200 m kaugusele.

Planeeringus on juurdepääsuservituudi seadmise vajadus (sellekohane notariaalne leping on sõlmitud) pos nr 1 ja 2 kruntidele järgmiste maaüksuste kasuks:

- Kiviranna tee 8 (29501:007:1280);
- Kiviranna tee 10 (29501:007:1290);
- Kiviranna tee 11 (29501:007:0008);
- Rahusalu tee 8 (29501:007:4010);
- Pos nr 2 krundile juurdepääs;
- Pos nr 1 krundile juurdepääs.

Positsioon nr 1 krundile toimub juurdepääs Vana-Sadama teelt.

Positsioon nr 1 krundil on lubatud olemasoleva jalgte kasutamine (vt. joonis nr 4 „Olemasolev jalgte“).

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- tagada parkimine omal krundil vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 parkimismatiivile.

**Parkimismatruumi arvutus** (väike-elamute ala EVS tabel 9.2):

pos nr	ehitise liik	normatiivsete parkimiskohtade arvutus	planeeritud parkimiskohti
1	eramu	3	3
2	eramu	3	3
kokku		6	6

### 4.3 Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted

Detailplaneeringus ei kavandata olulist keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja müra tasemete suurenemist.

Planeeritud maa-alal kasvavad puittaimed hinnatakse hoone ehitusprojekti koostamisel, samaaegselt on soovitatav koostada ka parima välisruumi lahenduse kavandamiseks haljastusprojekt või konsulteerida eriala spetsialistidega. Säilitatava kõrghaljastuse osatähtsus on üldplaneeringus tingimustest lähtuvalt kuni 75%, mis tagab piirkonnale omase metsailme ning alustaimestikku säilimise. Kavandatud kruntide täisehituse protsendid on madalad - 4% ja 6% ning kruntide ehitusõiguse realiseerimisel on üldplaneeringus määratud tingimused täidetavad. Põetav murupind ning iluaia kavandamine on lubatud üksnes hoone vahetus ümbruses. Taimestikku valikul lähtuda looduslikest, piirkonnale omastest liikidest.

Krundi heakorralduse eest vastutab krundi omanik.

Olmejäätmete kogumiseks paigaldada konteiner oma krundile, juurdepääsu lähedale. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale selleks vastavat luba omava ettevõtte poolt.

### 4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted

Planeeritud krundi vertikaalplaneerimise põhimõtted täpsustuvad ehitus- ja haljastusprojekti koostamisel. Planeeringus ei ole nähtud ette ulatuslikke pinnaseteid, drenaaži ja sadeveed suunatakse maapinna kaldega haljasalale.

Planeeringu ellurakendumisel ei tohi halveneda naabermaaüksuste pinnasevete olukorda, sadeveed ei tohi valguda naaberaladele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naabermaaüksuste maapinnast.

## 5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ning täpsustuvad ehitusprojekti.

### Veevarustus

Kavandatud elamumaa kruntide veevarustus on lahendatud Kiviranna tee 11 katastriüksusel paikneva puurkaevu baasil. Planeeritud kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 läbib olemasoleva puurkaevuga ühendatud veetoru. Kruntide olmeveega liitumiseks on kavandatud ühendused olemasolevast veetorust.

Veevajadus kruntidel on kokku kuni 0,6 m<sup>3</sup>/d.

Vastavalt „Veeseaduse“ § 148 lõike 2 alusel põhjaveehaarde ümber ei moodustata sanitaarkaitseala juhul, kui võetakse vett joogiveeks kasutamise või joogivee tootmise eesmärgil alla kümne kuupmeetri ööpäevas. Sellise põhjaveehaarde ümber moodustatakse käesoleva seaduse § 154 kohane hooldusala. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohutada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnaoht; väetise ja taimekaitsevahendi kasutamine; ohtlike



ainete juhtimine pinnasesse ja põhjavette; reoveesette kasutamine ja sõnnikuauna paigutamine; maavara kaevandamine; jäätmete käitlemine; kalmistu rajamine. Hooldusala ulatus on kümme meetrit.

### **Kanaliseatsioon**

Kanaliseatsioonilahendus on lokaalne. Lokaalne kanalisatsioonilahendus näeb ette kavandatud elamumaa kruntidele väljaveoga reovee kogumismahutite paigaldamise või omapuhasti rajamise. Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Kui tulevikus on ÜVK torustikud paigaldatud, siis on kohustus moodustatava kinnistu omanikul liituda ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikega.

### **Elektrivarustus**

Planeeritud lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilised tingimused nr 349720.

Planeeritud ala elektrienergiaga varustamine on kavandatud uuest planeeritud 4-kohalisest liitumiskilbist. Planeeritud liitumiskilbist on ette nähtud maakaablid tarbijateni.

### **Sideühendus**

Planeering ei kavanda planeeritud kruntidele sideühendust.

### **Soojusvarustus**

Soojusvarustuse lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel. Lahenduse väljatöötamisel arvestada tänapäevaste innovatiivsete võimaluste ja keskkonnasäästlike lahendustega. Arvestama peab kõrghaljastuse säilitamise tingimuste ja võimalustega.

Tehnovõrkude lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

## **6. Tuleohutuse tagamine**

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kujasid. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kastutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ning Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete vaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Projekteeritavate hoonete tuleohutuse osa lahendada vastavalt:

- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile“;
- Siseministri 30.03.2017 määrusele nr. 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Standardisari EVS 812-7 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitistele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kavandatud hoonete juurepääsuteed peavad olema vähemalt 3,5 m laiad. Ehitise kustutamiseks vajalik informatsioon veevarustuse kohta peab olema tulekahju korral kergesti kättesaadav.

Tulekustutusvesi lahendatakse rajatavate tuletõrjervee mahutite baasil. Mahutite asukoht ja suurus määratakse ehitusprojekti.

## 7. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringu elluviimine ei too kaasa olulist keskkonnamõju. Planeeringule ei ole algatatud keskkonnamõju strateegilist hindamist.

Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja säilitada väärtuslik kõrghaljastus.

## 8. Kuritegevuse ennetamine

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest. Planeeringulahendusega on loodud sobivad tingimused sotsiaalse kontrolli ja omanikutunde tekkimiseks. Hoone paiknemine ja ala vaadeldavus ning juurepääsu valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoone uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Planeeritud krundid on lubatud ümbritseda piirdeaiaaga.

Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Ala korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

## 9. Kitsendused. Servituutide vajadus

Pos nr 2 krundile ulatub Läänemere ranna piiranguvöönd.

Pos nr 1 ja pos nr 2 kruntidele ulatub osaliselt heitvee immutamise keeluala piir.

Pos nr 1 krundile ulatub osaliselt puurkaevu rajamise keeluala piir.

Pos nr 2 krundile jääb olemasoleva elektriõhuliini kaitsevöönd 2 m mõlemale poole liini. Planeeringus seatakse servituut pos nr 2 krundile olemasoleva õhuliinile 2 m mõlemale poole liini võrguvaldaja kasuks.

Pos nr 1 krundile on seatud juurdepääsuservituut ja trassiservituut 100 m<sup>2</sup> ulatuses Kiviranna tee 8 (29501:007:1280), Kiviranna tee 10 (29501:007:1290), Kiviranna tee 11 (29501:007:0008) ja pos nr 2 kasuks.

Pos nr 2 krundile on seatud juurdepääsuservituut ja trassiservituut 496 m<sup>2</sup> ulatuses Kiviranna tee 8 (29501:007:1280), Kiviranna tee 10 (29501:007:1290) ja Kiviranna tee 11 (29501:007:0008) kasuks.

Pos nr 1 ja pos nr 2 krunde läbib olemasolev veetoru, millele on määratud tehnovõrguservituudi vajadusega ala veetoru kasutamiseks ja hooldamiseks Kiviranna tee 5, Kiviranna tee 4 ja Vana-Sadama tee 5 kruntide kasuks.

## 10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Tagada planeeritud kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused vastavalt EVS 843:2016 seatud nõuetele.
- Detailplaneeringu realiseerimiseks peavad olema tehnovõrgud vastavalt tehnovõrkude valdajate tehnilistele tingimustele olemasolevate võrkudeni välja ehitatud.
- Ehitusprojektide koostamiseks tuleb tehnovõrkude valdajatelt taotleda täiendavad tehnilised tingimused ning ehitusprojekt nendega kooskõlastada.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Hoonete projekteerimisel lähtuda Eesti standard „EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

## **11. Planeeringu realiseerimise võimalused**

Tehnovõrgud koos liitumispunktidega tuleb rajada enne hoonete ehituslubade väljastamist.

Tehnovõrkudele seatud servituudid on võrguvaldaja kasuks. Servituutide osas sõlmitakse lepingud moodustatavate kinnistu omanike ja trassivaldaja vahel.

## **12. 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 suvilakruntide maa. Ala paikneb tiheasustusosal ning detailplaneeringu kohustusega alal.

Detailplaneering on üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

### **Planeering vastab:**

- Planeerimisseadusele;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Algamise korralduses esitatud tingimustele.