

LÄÄNE-HARJU VALD, LOHUSALU KÜLA, LOHUSALU TEE 169 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

OÜ ENTEC EESTI
2018

LÄÄNE-HARJU VALD, LOHUSALU
KÜLA, LOHUSALU TEE 169
KINNISTU JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 5. aprill 2017. a Keila Vallavalitsuse korraldusega nr 231
VASTUVÕETUD:
KEHTESTATUD:

TÖÖ NUMBER: **1108/17**
TELLIJA: **Majaekspert OÜ**
PROJEKTIJUHT: **Janne Tekku**

OÜ Entec Eesti 2018

TEKST JA JOONISED: JANNE TEKKU, KERTTU KÖLL, ÜLAR JÖESAAR

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB KOPEERIDA LÄÄNE-AHRJU VALLAVALITSUSE, HUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD**SELETUSKIRI**

SISUKORD	1
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD	3
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT	3
1.2 OLEMASOLEV OLUKORD.....	3
1.3 KONTAKTVÕONDI RUUMILISED, FUNKTSIONAALSSED JA VISUAALSSED SEOSSED	4
1.4 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE	6
2 DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	8
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	8
2.2 KINNISTUPIIRIDE KORRIGEERIMISE ETTEPANEK.....	8
2.3 KRUNDIJAOTUS JA KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED	9
2.3.1 Ehitiste ja piirete arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused	9
2.4 HALJASTUS JA HEAKORD	10
2.5 LIIKLUSKORRALDUSE JA PARKIMISE PÕHIMÕTTED	12
2.6 TULEOHUTUSNÕUDED	12
3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	13
3.1 VEEVARUSTUS.....	13
3.2 TULETÕRJEVEEVARUSTUS	13
3.3 REOVEEKANALISATSIOON	14
3.4 SADEMEVEEKANALISATSIOON.....	14
3.5 ELEKTRIVARUSTUS.....	16
3.6 SIDEVARUSTUS	17
3.7 TÄNAVAVALGUSTUS	17
3.8 SOOJAVARUSTUS	17
4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	18
4.1 KESKKONNANÕUDED PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	18
4.2 JÄÄTMEKÄITLUSE KORRALDAMISE PÕHIMÕTTED	19
5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	20
5.1 STRATEEGIA KURITEGUDE VÄHENDAMISEKS.....	20

LISAD

LISA 1. TEHNILISED TINGIMUSED

MENETLUSDOKUMENDID**JOONISED**

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÕONDI PLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:500
JOONIS 4	PÕHIJONIS	M 1:500
JOONIS 5	TEHNOVÕRKUDE JOONIS	M 1:500

ILLUSTRATSIOON

VAADE IDAST
VAADE LÕUNAST

KOOSKÕLASTUSED

EESSÕNA

Käesoleva planeeringu koostamise aluseks on Majaekspert Osühing soov Lohusalu tee 169 kinnistu jagada kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ja anda kruntidele ehitusõigus. Planeeringu eesmärk on Lohusalu tee 169 kinnistule kahe üksikelamu krundi kavandamine.

Detailplaneering on algatatud Keila Vallavalitsuse poolt 5. aprill 2017. aastal korraldusega nr 231 (vt Menetlusdokumendid). Oktoobris 2017-ndal aastal toimus valdade liitmine ning peale kohalike omavalitsuste valimisi nimetati Keila vald, Padise vald, Paldiski linn ja Vasalemma vald ümber Lääne-Harju vallaks. Planeeringu edasist menetlemist korraldab Lääne-Harju Vallavalitsus.

Planeeringu koostamisega tegeles OÜ Entec Eesti koosseisus:

- Janne Tekku – projektijuht, arhitekt-planeerija;
- Kerttu Kõll – maastikuarhitekt;
- Ülar Jõesaar – vee- ja kanalisatsiooni insener.

Töösse on olnud kaasatud endise Keila Vallavalitsuse planeerimisspetsialist Ado Pallase ja vallavalitsuse komisjoni liikmed. Samuti on töös osalenud Majaekspert Osühingu esindaja Jaan Korrol.

Planeeringu koostamise aluseks võeti algatamise korraldus, lähteülesanne, ja mõõdistusalus (koostaja OÜ GEO S.T, mõõdistatud 15.06.2017. a, töö nr 21M7070) ning kehtivad seadused ja õigusaktid.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht

Käsitlev planeeringu ala paikneb Lääne-Harju vallas (endine Keila vald) Lohusalu külas Lohusalu sadama vahetus läheduses teisel pool Lohusalu teed maaüksusel Lohusalu tee 169 (katastritunnusega 29501:001:0360). Kinnistu suurus on 0,66 ha ja sihtotstarve maatulundusmaa. Lähialana kaasatakse planeeringusse osaliselt Lohusalu tee (katastritunnusega 29501:001:0557) maa-ala. Planeeringuala suurus on 0,7 ha.

Planeeritav ala piirneb põhjas Lohusalu tee 171 kinnistuga (katastritunnus 29501:001:0840), idas Lohusalu teega (katastritunnus 29501:001:0557), lõunas Lohusalu tee 165 (katastritunnus 29501:001:0049) ja Lohusalu tee 167 (katastritunnus 29501:001:0040) kinnistutega.

1.2 Olemasolev olukord

Planeeringuala reljeef on kõrgem Lohusalu tee poolses servas ja langeb lääne poole, maapinna absoluutkõrgused on 3.12 – 5.69 m.

Lohusalu tee 169 kinnistul asuvad vanad puidust kuurid, arvatavasti on tegu vanade võrgukuuridega (vt foto 1). Aja jooksul on tee pinda tõstetud ja kuurid on jäänud teest allapoole. Ehitisregistri andmetel kinnistul hooneid ei asu.



Foto 1. Pildil näha Lohusalu tee ja kinnistul asuv vana kuur

Ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Maaüksusel kasvavad valdavalt männid, alusmetsas vahtrad ja pihlakad. Põõsarindes kasvab: magesõstart ja vaarikat, alustaimestik: mustikat, jänese kapsast jne. Alal on tehtud hiljuti alusmetsa hooldusraiet.



Foto 2. Vaade planeeritavale alale

Maaüksus piirneb läänest Lohusalu teega. Teisel pool Lohusalu teed asub Lohusalu sadam. Merepiir asub planeeritavast maaüksuse piirist ca 65- 110 m kaugusel. Planeeritaval alal puudub ehituskeeluvöönd. Planeeringualal asuvad järgmised piirangud ja kitsendused: Läänemere ranna ja kalda piiranguvöönd 200 m, puurkaevu sanitaarkaitseala 50 m, side kaabelliini kaitsevöönd 2 m.

Tehnovõrkudest asub alal sidekaabel. Lisaks paikneb Lohusalu tee kinnistul elektri kaablid (kuid need ei jää planeeringualale).

Juurdepääs alale on tagatud Lohusalu teelt.

1.3 Kontaktvööndi ruumilised, funktsionaalsed ja visuaalsed seosed

Planeeritav kinnistu Lohusalu tee 169 asub Lääne-Harju valla põhjaosas Lohusalu poolsaarel Lohusalu külas. Detailplaneeringu koostamise hetkel oli kehtivaks üldplaneeringuks *Keila valla üldplaneering*, mille järgi oli alale ette nähtud väikeelamumaa sihtotstarve. Üldplaneeringu kohaselt jääb planeeringuala tiheasustusalale. Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad elamu-, maatulundus- ja tootmismaa (sadama ala) sihtotstarbega maaüksused (vt *Joonis 2 – Kontaktvööndiplaan*).

Elamute ja suvilate ehitamise poolest on antud piirkonnas areng aktiivne. Ulatuslikumad elamualad jäävad planeeringualast lõuna poole. Elamumaad paiknevad valdavalt kahel pool Lohusalu teed.

Lähimad hooned planeeringualast asuvad lõuna pool Lohusalu tee 165 ja Lohusalu tee 167 kinnistutel (ca 9 m kaugusel), kus asub ühekordne puidust maja ja abihoone (*Foto 3*). Põhja poole jääb Lohusalu tee 171 kinnistu, millel asub kahe-kordne kivist kortermaja (vt *Foto 4*). Lohusalu sadama alal (Lohusalu tee 152 kinnistul, kus hooned asuvad ca 20-30 m kaugusel) paiknevad sadama hooned, kaid ja sadama publi. Osaliselt on Lohusalu sadama territoorium piiratud võrkaiaga (vt *Fotod 5, 6*).



Foto 3. Vaade Lohusalu tee 165 ja 167 kinnistul paiknevatele hoonetele



Foto 4. Vaade Lohusalu tee 171 kinnistul paiknevale korterelamule



Foto 5. Vaade Lohusalu sadamale



Foto 6. Vaade Lohusalu publi hoonele

Lähipiirkonda jäävatel elamukruntidel puudub ühtne krundistruktuur ning elamukruntide suurused on varieeruvad. Elamumaa kinnistute suurused jäävad vahemikku ca 1800 m² kuni 1,4 ha. Lohusalu tee ääres pole välja kujunenud ühtset ehitusjoont ning piirkonna hoonestusel puudub ühtne arhitektuurne stiil. Valdavalt on hooned ehitatud puidust või palkidest ning hoonetel on viilkatused. Kuid leidub ka üksikuid kivist ja krohvitud lamekatustega maju.

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus „Lohusalu sadam“ asub kõrvalmaantee 11395 Laulasmaa-Lohusalu tee ääres planeeritavast alast ca 130 m kaugusel.

Lähim kool, lasteaed, apteek ja kauplus asuvad Laulasmaal. Lohusalu sadama hoones tegutseb publi.

Kontaktvõõndis pole koostamisel olevaid planeeringuid.

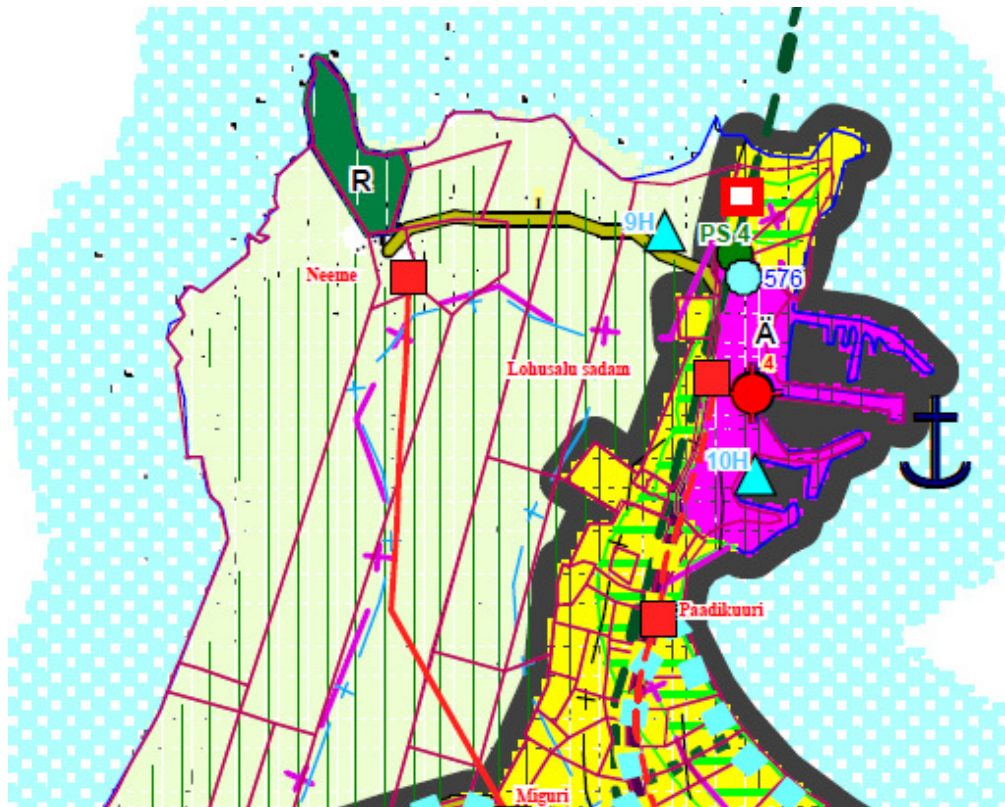
Planeeritaval ala ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 alasid. Lähim Natura 2000 ala on veepiiril ca 70 m kaugusel, kus tegu on Pakri hoiualaga KLO2000167). Pakri hoiuala kaitstavad elupaigad ja liigid on seotud eelkõige veekeskonnaga ning need ei asu planeeringualal.

1.4 Vastavus üldplaneeringule

Kehtiva Keila valla üldplaneeringu (kehtestatud 13.10.2005. a Keila Vallavolikogu otsusega nr 259/1005) kohaselt käsitletakse ala kui tiheasustusega väikeelamumaa sihtotstarbega piirkonda. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Planeeringu eesmärk on alale kahe elamumaa krundi moodusta mine.

Planeeringuala kõrval (läänepool) jääv metsala on kõrge rekreatiivse väärtusega rohevööndi mets. Metsad on suuremas osas üldplaneeringuga planeeritud kaitstavate metsadena, omades rannakaitselist, pinnasekaitselist ja rekreatiivset tähtsust. Planeeringulahenduse kohaselt antud metsaalale ehitustegevust ei planeerita. Olemasoleva ehitusjoone moodustavad sadamaehitised (alus: *Loodus-*

kaitseseaduse § 38 lõige 4 punkti 1¹ erisus), alal puudub ehituskeeluvöönd. Üldplaneeringust väljavõtte on toodud järgmisel leheküljel Skeem 1.



Skeem 1. Väljavõtte Keila valla üldplaneeringu kaardist (koostaja OÜ Maaplaneeringud, kehtestatud 13.10.2005. a)



Skeem 2. Väljavõtte Keila valla üldplaneeringu kaardi leppemärkidest

2 DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

2.1 Planeeringu koostamise eesmärk

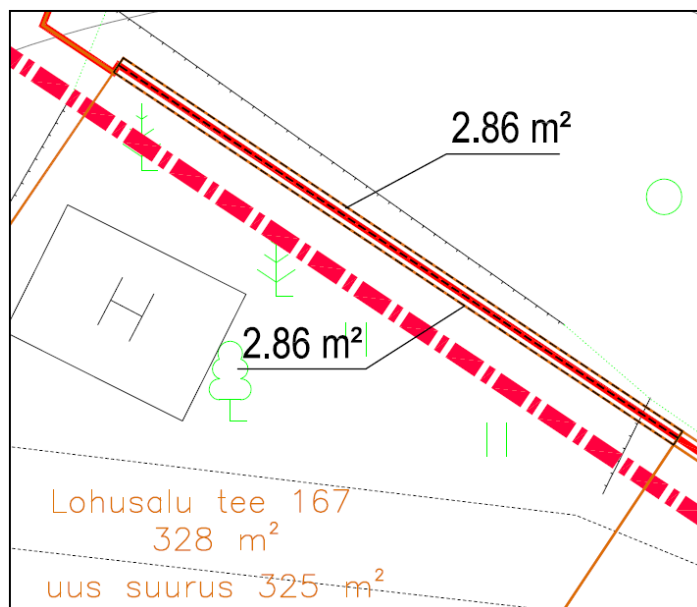
Planeeringu eesmärk on kahe elumumaa krundi planeerimine ja ehitusõiguse määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine. Samuti on planeeringu koostamise eesmärgiks muuta (senine maatulundusmaa sihtotstarbega) kinnistu sihtotstarve elumumaaiks.

Planeeringuala hõlmab Lohusalu tee 169 (katastritunnusega 29501:001:0360) maaüksust ja lähialana kaasatakse planeeringusse osaliselt Lohusalu tee (katastritunnusega 29501:001:0557) kinnistu osa. Planeeringuala suurus on 0,7 ha.

Planeeringualal ei ole ehituskeeluvööndit (Looduskaitseaduse § 38 lõige 4 p 1¹). Olemasoleva ehitusjoone moodustavad sadamaehitised.

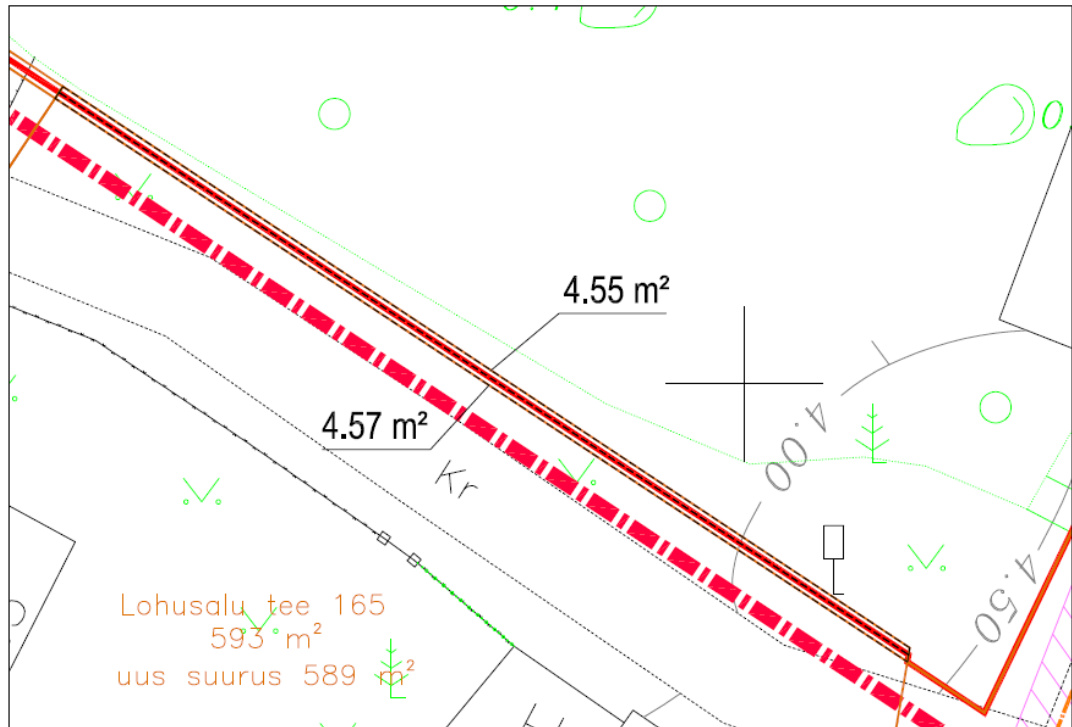
2.2 Kinnistupiiride korrigeerimise ettepanek

Planeeringuala lõunapiiril on vaja teha kinnistupiiride korrigeerimist, sest Lohusalu tee 169 kinnistu lõunapiir ei kattub Lohusalu tee 165 ja Lohusalu tee 167 kinnistu piiridega. Antud kohas piirid on omavahel ülekattes 5,72 m² ja 9,12 m². Planeering teeb ettepaneku kinnistupiiride nihutamiseks ülekatte keskteljele nii, et ülemisest ülekattealast 2,86 m² jääb moodustatava krunt 1 koosseisu ja teine ala 2,86 m² jääb Lohusalu tee 167 koosseisu (vt *Skeem 3*). Lohusalu tee 167 kinnistu uueks suuruseks kujuneb 325 m².



Skeem 3. Kinnistupiiri korrigeerimine Lohusalu tee 169 ja Lohusalu tee 167 piiride kokkupuutekohas

Lohusalu tee 165 kinnistu uueks suuruseks kujuneb 589 m². Ala suurusega 4,55 m² jääb moodustatava krundi 1 koosseisu ja ala 4,57 jääb Lohusalu tee 165 kinnistu koosseisu (vt *Skeem 4*).



Skeem 4. Kinnistupiiri korrigeerimine Lohusalu tee 169 ja Lohusalu tee 165 piiride kokkupuutekohas

2.3 Kruundijaotus ja kruntide ehitusõigused

Planeeringuga moodustatakse planeeringualale 2 elamumaa krunti.

Kruundi 1 kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liikides on 100% elamumaa (tähis EP). Kruundi suurus on 3216 m². Kruundile on antud järgmised ehitusõiguse näitajad: elamu kõrgus 9 m; abihoone kõrgus 5 m; elamu korruselisus 2 k; abihoone korruselisus 1 k; kruundi suurim lubatud ehitisealune pind 330 m²; lubatud hoonete arv kruundil – 1 elamu ja 1 abihoone. Lubatud on hoonestusalal ehitistealust maapinda tõsta absoluutkõrguseni +5.00 m.

Juurdepääsud kruundile on tagatud Lohusalu teelt (soovituslik asukoht kajastub joonisel, asukohta võib muuta).

Kruundi 2 kasutamise sihtotstarve detailplaneeringu liikides on 100% elamumaa (tähis EP). Kruundi suurus on 3379 m². Kruundile on antud järgmised ehitusõiguse näitajad: elamu kõrgus 9 m; abihoone kõrgus 5 m; elamu korruselisus 2 k; abihoone korruselisus 1 k; kruundi suurim lubatud ehitisealune pind 330 m²; lubatud hoonete arv kruundil – 1 elamu ja 1 abihoone. Lubatud on hoonestusalal ehitistealust maapinda tõsta absoluutkõrguseni +5.00 m.

Juurdepääsud kruundile on tagatud Lohusalu teelt (soovituslik asukoht kajastub joonisel, asukohta võib muuta).

2.3.1 Ehitiste ja piirete arhitektuursed ja kujunduslikud tingimused

Kruuntidele rajatavad ehitised (hooned) peavad asuma joonisel näidatud hoonestusalade sees. Joonistel on märgitud elamukruuntidele lubatud ehitiste

ehitamise kohad hoonestusaladena. *Hoonestusala* on krundi osa, kuhu võib rajada krundi ehitusõigusega lubatud ehitisi.

Kuna maapind planeeritaval alal on liigniiske on lubatud maapinna tõstmise hoonestusala piires rajatavate ehitiste all absoluutkõrguseni +5.00 m. Rajatavatele ehitistele on seatud järgnevad nõuded:

- Elamu korruselisus – 2k;
- Elamu kõrgus – 9 m (= abs +14.00);
- Abihoone korruselisus – 1k;
- Abihoone kõrgus – 5 m (= abs + 10.00);
- Katusekalle – 20-45°;
- Katusekatte materjalid - valtsplekk, puit, kivi, erinevad rullmaterjalid;
- Fassaadi välisviimistlus – vabalt valitav (nt puit, tellis, betoon, krohv, keraamika, kivi, betoon, klaas jne);
- Ühel krundil asuvad elamu ja abihoone peavad moodustama arhitektuurselt ühtse ja harmoonilise terviku.

Piirdeaeda võib ehitada krundi piirile üksnes vallavalitsuse poolt väljastatud kirjaliku nõusoleku või ehitusloa alusel (planeeringu koostamise hetkel oli aluseks Keila valla ehitusmäärus 26.10.2006. a nr 22 §9).

Piirde rajamise kohustust ei ole. Piirde rajamisel elamukruntidele peab arvestama järgmiste tingimustega:

- Piirde kõrguseks võib olla maksimaalselt 1,2 m;
- Piirde materjalid – puit (nt puidust lattaed), võrkpiire;
- Piire peab kokku sobima samal krundil asuvate hoonete arhitektuuriga, materjalide valikuga ja värvitooniga;
- Piirdena võib kasutada ka haljaspiiret, nt vabakujulise või pügatava hekina.

2.4 Haljastus ja heakord

Ala on valdavalt kaetud kõrghaljastusega. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku +3.12 - +4.29 m. Kuna kõrvalaolevat Lohusalu tee alust maapinda on tõstetud ja sademevetel ei ole kuhugi minna (puuduvad kraavid ja truupid) on ala liigniiske (vt Foto 7 lk 15).

Ala hoonestamisel tuleks tõsta hoonete alust maapinda. See tähendab aga seda, et hoonestusala läheduses ei ole võimalik säilitada olemasolevat kõrghaljastust. Kui muuta oluliselt mullapinna taset kasvava puu lähiümbruses (juurekael ja aktiivne juurestiku osa), võib puu hukkuda. Kõrghaljastuse säilitamise soovi korral tuleks jätta maapind kasvava puu ümber endisele tasemele. Endise mullapinna ning uue pinna vahel tekkiva kõrguste vahe võib lahendada tugimüüride või nõlvade rajamisega.

Liigniiskuse tõttu on alal asuv puud saanud kahjustada, säilitamist väärivat kõrghaljastus kasvab Lohusalu tee äärsel alal (harilikud männid, mis on terved ja elujõulised). Tee äärse kõrghaljastuse säilitamine aitab kaitsta õueala meretuulte eest.

Olemasoleva säilitatava haljastuse kaitseks tuleb rakendada meetmeid puu juurestiku kaitsealal, mis on puud ümbritsev ala, kus on puu elutegevuse

tagamiseks piisav juurekava. Juurestiku kaitseala arvutatakse järgmiselt: tüve rinnasläbimõõt $cm \times 0,12 =$ kaitsevööndi raadius meetrites.

Planeeringulahenduse elluviimisel tuleb lähtuda alljärgnevast:

- Arendusega seotud teed ja tehnovõrgud (sh sademevete ärajuhtimissüsteem) tuleb rajada enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Sademevete juhtimise kavandamisel läbi riigitee aluse maaüksuse ning riigitee aluse truubi tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime kuni Läänemereni. Riigitee muldkeha niiskusrežiimi muuta ei ole lubatud. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee maaüksusel või kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.
- Kaevetöö tegemisel säilitatavate puude läheduses, kus võib olla tegemist kergesti variseva pinnasega, rajatakse tugiseinad, mis väldivad juurestiku kahjustumist pinnase nihkumise tagajärjel;
- Kaevetööga seotud alal piiratakse üksikpuud või puude ja põõsaste grupid piki juurestiku kaitseala piiri ajutise piirdeaiaga;
- Kaevetöö tegemisel juurestiku kaitsealal paigaldatakse puudele tüvekaitseid ning kaevetöö tehakse kas käsitsi või kinnisel viisil mitte sügavamal kui 1m;
- Tehnovõrkude paigaldamist segavate üle 4cm läbimõõduga puujuurte läbilõikamine kooskõlastatakse Lääne-Harju Vallavalitsusega. Peenemad juured lõigatakse läbi sirgelt terava lõikevahendiga;
- Kuivaperioodil kastetakse kahjustatud juurtega puid ning paljastunud juured kaetakse kuivamise vältimiseks. Katta võib näiteks märja turbapinnasega;
- Liiklemise või materjalide ladustamise vajadusel juurestiku kaitsealal kaetakse maapind viisil, mis välistab pinnase tihenemise (näiteks paigaldatakse geotekstiil alla – killustiku-liivapadi peale);
- Juurte kaitseks suurte masinate tallamise vastu asetatakse maapinnale, ümber tüve, masinate liikumisteele puitkilbid. Tüvi kaitstakse ajutise piirdega; kui piiret ei ole võimalik paigaldada, vooderdatakse puu tüvi plankudega või spetsiaalmähisega. Vältimaks okste rebenemist, lõigatakse alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad, kuid seejuures ei tohi võra jääda ühepoolseks.
- Heakorratööde käigus tuleb olemasolevat maapinda vastavalt vajadusele tõsta või langetada. Sealjuures tuleb jälgida, et maapind kasvava puu ümber jääks endisele tasemele.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid heakorrastada ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega.

Soovitav on dekoratiivseks haljastuseks eelistada kohalikke looduslähedasi puu- ja põõsaliike.

2.5 Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Planeeritava ala külgneb kohaliku teega - Lohusalu tee (tee number 2951660). Lohusalu teelt on planeeritud juurdepääsud planeeritavatele kruntidele (asukohas soovituslikud). Parkimine on lubatud vaid kruntidel. Parkimine Lohusalu teel on keelatud. Elamukruntide parkimise vajadus on 2 autod krundi kohta.

2.6 Tuleohutusnõuded

Kinnistutele ja neil olevate rajatiste juurde peab olema tagatud alaline ligipääs alarmsõidukitele (päästeteenistus, kiirabi, politsei vms).

Tuletõrje veevarustuse põhimõtted on toodud ptk 3.2. Lahendus kajastub *Joonis 5 - Tehnovõrkude joonis*.

Tuleohutusest tulenevalt kuuluvad eluhooned (üksikelamu) I kasutusviisiga ehitiste hulka. I kasutusviisiga ja 9 m kõrgusega ning 2 korruselise ehitise lubatud tuleohutuse klass on TP2 või TP3.

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Tulekahju tekkimisel tuleb tagada inimeste ohutus ja nende kiire evakueerimine või päästmine ohustatud alast.

Tule leviku takistamiseks põlevalt hoonelt teistele hoonetele eraldatakse hooned üksteisest tuleohutuskujadega. Juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on **alla 8 m**, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus.

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvestada:

- Standard EVS 812-7:2008/AC:2011 – *Ehitiste tuleohutus: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus.*
- EVS 812:6:2012 *Tuletõrjeveevarustus.*
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele* (RT I, 04.04.2017, 14).

3 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

3.1 Veevarustus

Tsentraalse veevarustuse tagamine planeeringuala kruntidele pole võimalik järgmistel põhjustel:

- Lohusalu piirkonna vee-ettevõtte on AS Lahevesi. Vee-ettevõttel puudub planeeringu lähedal ühisveevõrk (vt planeeringu LISA 1). Veevarustuse tagamiseks tuleks rajada ca 630 m ühisveetorustikku.
- Lohusalu sadama kinnistul (aadressiga Lohusalu tee 152) asub puurkaev PRK0000576, millest varustatakse veega sadamahooneid. Lohusalu Sadam OÜ aga ei ole vee-ettevõtte ega ole huvitatud vee müügist (vt Lohusalu Sadam OÜ kiri LISA 1).

Kuna tsentraalselt pole võimalik kruntidele veevarustust tagada on planeeritud alale rajada puurkaev (sanitaarkaitsevööndiga 10 m).

Kinnistute arvutuslik keskmine veetarve on 1,2 m³/d ja maksimaalse tunni veetarbimine on 0,34 m³/h.

Planeeritud puurkaevu asukohaks sobib krundi 2 põhjakülg, kus rajatava puurkaevu 10 m ulatusega sanitaarkaitseala kattub osaliselt olemasoleva puurkaevu (kood PRK0000576) 50 m sanitaarkaitsealaga. Puurkaevu orienteeruv asukoht on toodud *Joonisel 5.- Tehnovõrkude joonis.*

Puurkaevu täpne asukoht ja tootlikkus ning sanitaarkaitsevööndi ulatus määratakse koostatavas puurkaevu projektis. Veetorustikud rajatakse moodustatavatele kinnistutele. Torustike täpsed asukohad ja läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks hoonete arvutusliku veetarbimise. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel valla ehitismäärust ja Eesti projekteerimisnorme.

Kui perspektiivselt võimaldatakse kruntidele liitumine ühisveevõrguga saab rajatud puurkaevu kasutada kastmisvee allikana.

3.2 Tuletõrjerveevarustus

Hoonete tulepüsivuse määramise aluseks on Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 *Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele*. Tuletõrjerveevarustuse lahenduse koostamisel on aluseks võetud Eesti standard EVS 812-6:2012 *Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus*.

Mõlemale krundile on planeeritud anda ehitusõigus üksikelamule kõrgusega kuni 9 m (2 korrust) ja abihoonele kõrgusega kuni 5 m. Vastavalt Siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 lisa 1 liigituvad kruntidele planeeritud ehitised tuleohutusest tulenevalt I kasutusviisi hooneteks. Hoonete minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Vastavalt standardi EVS 812-6:2012 tabelile 1 on kuni 8-korruselisel I kasutusviisiga hoonel põlemiskoormusega kuni 600 MJ/m² ja tuletõkkeseptsiooni eeldatava piirpindalaga kuni 800 m² vajalik tuletõrjeveehulk väliskustutuseks 10 l/s. Arvestuslik tulekahju kestvus on 3 h.

Välistulekustutuseks vajalik veekogus on tagatud teisel pool Lohusalu teed paiknevast tuletõrjehüdrandist. Olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb veekaevus nr 4, millest on tagatud vajalik tuletõrjeveekogus 10 l/s 3 tunni jooksul (vt joonis 5, hüdrandi koordinaadid X- 6584967,55; Y- 511498,45). Olemasolev tuletõrjehüdrant paikneb planeeritud hoonete sissepääsudest ca 52 m kaugusel.

Kruntidele välistulekustutusvee tagamiseks mahuteid ei rajata.

3.3 Reoveekanalisisatsioon

Kinnistute reovee arvutuslik keskmine vooluhulk on 1,2 m³/d.

Planeeringualal puudub tsentraalne reoveekogumissüsteem ning lähipiirkonna ühendamisest ühiskanalisatsiooniga pole ette nähtud. Reovee kogumiseks tuleb kummalegi krundile paigaldada eraldi kogumismahuti minimaalse suurusega 10 m³.

Reovee kogumismahutite orienteeruvad asukohad on toodud *Joonisel 5.- Tehnovõrkude joonis*.

Kogumismahutite ja kinnistustisest kanalisisatsioonitorustike täpsed asukohad ning torustike läbimõõdud määratakse edasise projekteerimise käigus, võttes aluseks reovee arvutuslikud vooluhulgad. Lisaks muudele nõuetele järgida edasisel projekteerimisel valla ehitusmäärust ja Eesti projekteerimismorme.

3.4 Sademeveekanalisisatsioon

Planeeritava ala maapinna kõrgusmärgid on kuni 2 m madalamad kui Lohusalu teekatendi kõrgusmärgid. Lohusalu tee absoluutkõrgus planeeritava ala kõrval jäävad vahemikku +4.52 m kuni +5.43 m. Planeeritava ala maapinna absoluutkõrgused on vahemikus +3.12 - +4.29 m. Maapinna üldine langus on lõunasuunas.

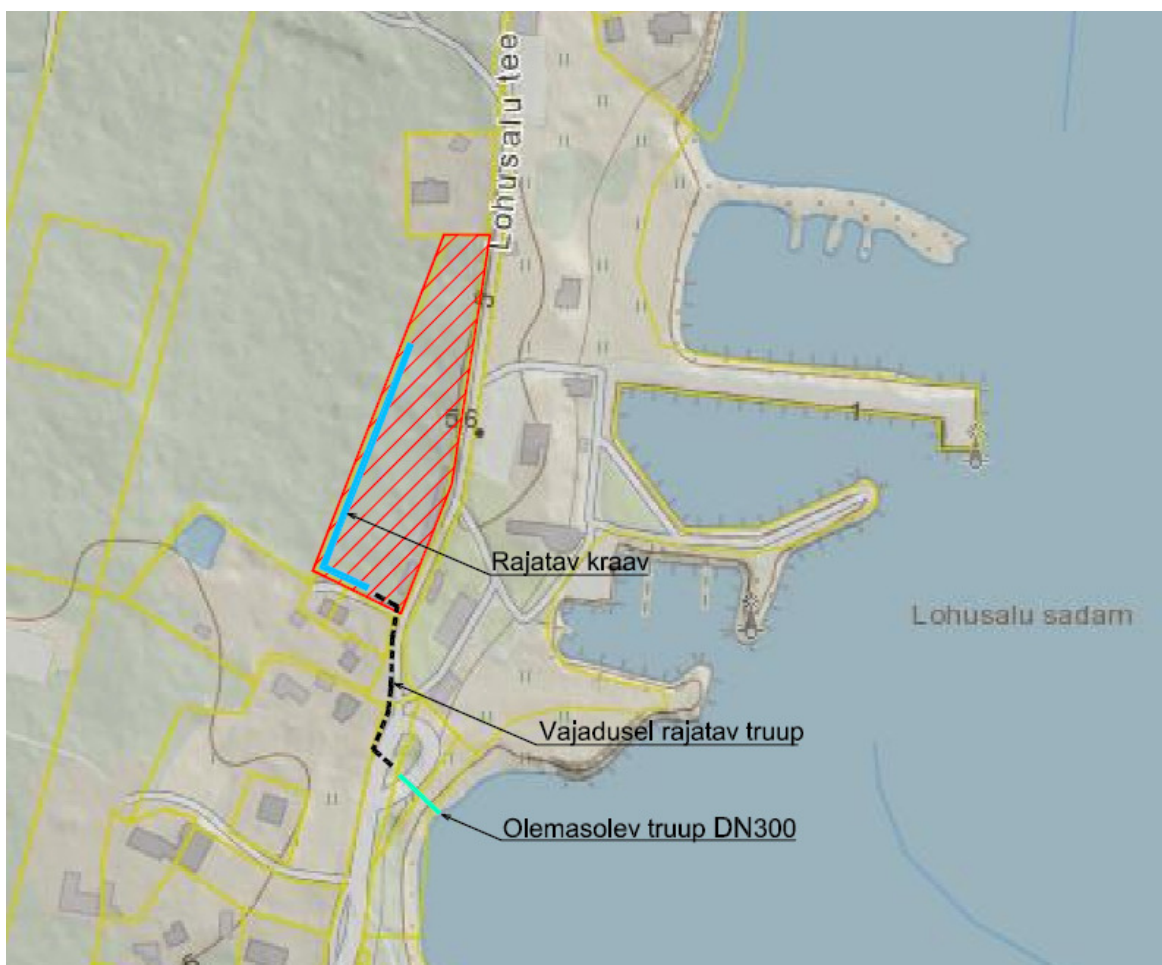
Lohusalu tee rajamisel (koos Lohusalu sadama ala väljaehitamise) on tõstetud maapinda ning teisele poole teed jäävate metsaalade sademevee ärajuhtimine on jäänud lahendamata. Rajatud pole truupe ega kraave. Lähimad truubid asuvad alast ca 70 m kaugusel Lohusalu tee all (kinnistutel: 11395 Laulasmaa-Lohusalu tee L2 ja Lohusalu tee L3) (vt Skeem 5 ja Foto 7).

Planeeritava ala madalamatesse kohtadesse on tekkinud märgalad, kust puudub sademevee äravool (vt Foto 7). Sademevee kogumiseks on võimalik rajada kruntide lääne- ja lõunaküljele sademevee kogumiskraav, millest juhitakse sademeveed ca 95 m pikkuse torustikuga piki Lohusalu teed kuni kõrvalmaanteeni 11395 Laulasmaa-Lohusalu ning juhitakse selle alt läbi Lohusalu tee L3 kinnistul asuvasse olemasolevasse truupi (vt. Foto 8). Olemasolev truup DN 300 mm on heas seisukorras. Truubiga on sademeveed suunatud Lohusalu lahte.

Detailplaneeringualal võib 2 aastase korduvusega sademete korral tekkida sademeveekogus kuni 32 l/s. Truubi praegusel valgalal võib tekkida kuni 30 l/s sademevett. Kokku koos detailplaneeringualaga on eeldatav truupi suunatav sademeveekogus kuni 62 l/s. Olemasoleva DN 300 truubi läbilaskevõime on ca 85 l/s. Seega suudab olemasolev truur vastu võtta ja ära juhtida ka detailplaneeringualalt kogutava sademeveekoguse.

Kavandatud sademeveetorustiku ehitusprojekt tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks.

Alternatiivina võib sademevee immutamiseks kruntidele rajada tiigi(d), kuhu sademevesi juhitakse kraavidega. Detailplaneeringuala hoonestusaladel on soovitatav maapinda tõsta, et vältida ehitiste veekahjustusi võimaliku suurvee korral.



Skeem 5. Sademevete ärajuhtimise skeem



Foto 7. Alal asuvale liigniiskele metsale (foto on pildistatud vihmasel perioodil detsembris 2017. a)



Foto 8. Lohusalu tee L3 kinnistul paiknev sademeveetruup

3.5 Elektrivarustus

Planeeringualale on koostatud elektrilahendus vastavalt tehnilistele tingimustele nr 303301 (väljastatud 08.10.2017 a, vt LISA 1).

Planeeringuala kruntide elektrivarustus on kavandatud lahendada olemasoleva Paadikuuri:(Tabasalu) alajaama kolmandast fiidrist. Toide jõuab kinnistuni kolmanda fiidri kuuendast mastist, mööda 0,4 kV maakaabelliini. Detailplaneeringuga on ette nähtud m/p kaablitrassi rajamine olemasolevale tänavamaale kuni planeeritavate kruntide juurdepääsuteeni. Liitumiskilp on planeeritud teealasse.

3.6 Sidevarustus

Planeeringule on väljastatud Telia Eesti AS poolt tehnilised tingimused nr 29232597 (vt LISA 1).

Planeeringualale planeeritava hoonestuse sidevarustuse lahendamiseks on ette nähtud planeeritavatele kruntidele rajada ühendus Lohusalu tee ääres asuva Telia maakaablitrassilt. Kaablite asukohad vaata *Joonis 5- Tehnovõrkude joonis*.

3.7 Tänavavalgustus

Lohusalu tee ääres on olemas tänavavalgustus. Planeeritavale alale tänavavalgustust planeeritud ei ole. Vastavalt soovile ja vajadusele võiad krundiomanikud oma krundile välisvalgustust rajada.

3.8 Soojavarustus

Piirkonnas puudub ühtne energiaallikas või kaugküttevõrk, mille kaudu saaks tagada tsentraalset soojavarustust. Elamute (ja abihoonete) soojavarustus tuleb lahendada individuaalküttena. Selleks võib olla puit, pellet-, õli- või elektriküte. Mõttekas on kombineerida kokku erinevaid kütte liike. Samuti on lubatud kasutada puukütte baasil hoone sisest keskkütet (puidugraanuleid, hakkpuitu, pelletteid vms) ning erinevaid passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme.

Metsa-alade maksimaalseks võimaliku säilitamise tagamiseks on keelatud kasutada maakollektoriga maakütet (lubatud on spiraalkollektorite ja puurkaevu baasil maaküte, kuid puurkaevu baasil maakütte rajamine peab olema kooskõlastatud Keskkonnaametiga). Kui alal kasutatakse maakütet, siis soovitatav on maaküte paigaldada sissesõidutee ja parkimiskohtade ning hoovis oleva muruala alla vms kohtadesse hoovis, mis on nagnii lagedad. Maaküte kavandamiseks ettenähtud ala, tuleb määrata hoone projekti asendiplaanil. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.

4 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Detailplaneeringu üheks eesmärgiks on vastavalt planeerimisseadusele keskkonnaningimuste seadmine planeeringuga kavandatu elluviimiseks ja vajaduse korral ehitiste määramine, mille ehitusprojekti koostamisel on vaja läbi viia keskkonnamõju hindamine. Antud detailplaneering määrab tingimused kahe elamumaa krundi moodustamiseks, annab tingimused ehitamiseks ja maa sihtotstarbe muutmiseks.

Planeeringu algatamise korralduses (5. aprill 2017 nr 231) on antud analüüs ja öeldud, et detailplaneeringule ei ole vaja koostada keskkonna mõjude strateegilist hindamist (vt Menetlusdokumendid). Ala elamuehituseks mõeldav, sest puuduvad olulised ehituslikud piirangud ja puudub radoonioht (normaalse radoonisisaldusega pinnas 10-30 kBq/m³) ning väga väärtusliku taimestiku alal ei paikne, samas tagatakse osaliselt kõrghaljastuse säilimine.

4.1 Keskkonnanõuded planeeringus kavandatu elluviimiseks

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida on arvestatud detailplaneeringu koostamisel:

- Määratud on ehitiste ja piirete rajamise tingimused (vt ptk 2.2.1);
- Säilitada on võimalik alal kasvavat kõrghaljastust Lohusalu tee äärsel alal.

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Selleks, et planeeringujärgne tegevus mõjutaks ümbritsevat keskkonda minimaalselt, tuleb järgida ehitusjärjekorda: esimeses järjekorras tuleb rajada planeeringualale kavandatud teed ja tehnovõrgud;
- Tehnovõrgud tuleb paigutada tee maa-aladele et vältida looduslikult säilitataval alal uusi tehnovõrkude koridore;
- Alal kasvavaid väärtuslikke üksikpuid ja puudegruppe tuleb säilitada. Ehitustegevuse käigus tuleb välistada tekkivaid kahjustusi olemasolevatele puudele. Ehitustööd läbiviimise ajal on kohustus vältida säilitatavate puude alumiste okste, juurestiku ja puutüve vigastamist. Juurte kaitseks masinate tallamise vastu tuleb vajadusel asetada maapinnale ümber puutüve masinate liikumisteele puust vms materjalist kilbid. Tüve ümbrus tuleb vajadusel ehitustööde ajaks piirata või panna puutüve ümber plangud. Vältimaks okste rebenemist, tuleb ehitusala läheduses lõigata puudelt ära alumised, tõenäoliselt viga saavad oksad.
- Kõikide säilitatavate puude läheduses tuleb vältida pinnase olulist tõstmist võra alla jääval ala. See viiks puude hävinemiseni. Pinnase tõstmise vajaduse korral tuleb puu piirata tugimüüri ja tõsta või langetada pinnast puust kaugemal;
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega. Soovitatav on dekoratiivseks haljastuseks eelistada kohalike looduslähedasi puu- ja põõsaliike;
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energiatõhusaid ehituslike konstruktsioone, et vähendada elanike kulutusi

elamute kütmisele ning tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus;

- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.

Kokkuvõtvalt võib tõdeda, et detailplaneerinuga kavandatud tegevuse elluviimisel, juhul kui selleks rakendatakse eeltoodud keskkonnatingimusi, Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse¹ §6 tähenduses olulist ja tõenäolist keskkonnamõju ei kaasne: tegevuskoha keskkonnataluvust oluliselt ei ületata, keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ei põhjustata ega tõenäoliselt ei seata ohtu inimese (sh uute elanike) tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

4.2 Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted

Planeeringu koostamise hetkel oli kehtivaks jäätmehoolduseeskirjaks endise Keila vallavolikogu määrus 26.02.2013 nr 94, mille eesmärk on säilitada Keila vallas puhas ja tervislik elukeskkond, rakendada jäätmeseaduse ja pakendiseaduse ning nende rakendusaktide nõuded, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist. Eeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse üldnõuded, korraldatud jäätmeveo korra, ehitus, remondi- ja lammutustöödel tekkivate jäätmete (edaspidi ehitusjäätmed) ning tervishoiu-, hoolekande- ja veterinaartenuse osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele, kes tegutsevad, elavad või viibivad valla haldusterritooriumil. Jäätmehooldust valla haldusterritooriumil korraldab ning järelevalvet teostab vallavalitsus vastavalt oma pädevusele.

Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba või keskkonnakompleksluba omavale isikule .

Alates 01.01.2008 a. kehtib Keila vallas korraldatud jäätmevedu, millega on hõlmatud olmejäätmed ning suurjäätmed. Kõikidel Keila valla kinnistuomanikel on kohustus liituda korraldatud jäätmeveoga.

5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Läbi planeeringu on võimalik anda soovitusi turvalisuse tõstmiseks planeeringu elluviimise ja/või edaspidise projekteerimise käigus.

Turvalisus ja kaitstus on inimväärse elu eeldus. Kuriteoennetus on püüe kõrvaldada või vähendada kuritegevuse põhjused ja soodustegurid, vähendada võimalusi kuritegelikuks käitumiseks, hoida ära või raskendada kuritegude toimepanemist riiklike institutsioonide, kohalike omavalitsuste ning elanikkonna koostöös.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks (sissemurdmised, vargused jms). Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused.

Peamised riskid käesoleval planeeringualal on seotud vandalismi (kallaletungid, röövid) ja kuritegevusega. Läbi planeeringu on võimalik tuua välja mõned soovitusel ja nõuded edaspidiseks projekteerimiseks, et vähendada kuritegevuse riske.

5.1 Strateegia kuritegude vähendamiseks

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleb hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Head mõju avaldab ka edaspidi ala kiire koristamine (prügikonteinerite regulaarne tühjendamine jne), mille tulemusena on tahtliku kahjustamise tõenäosus palju väiksem.

Elavus. Elavama kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Praegu kasutuseta ala jaotamine elamukrundiks ning paikse ja enda kodude ümbrusest hoolitseva elanikkonnaga asustamine tagab nii kuritegeliku tegevuse ennetamise kui ka elavuse ning seeläbi suurema kontrollitunde ja kuriteohirmu vähenemise. Territoriaalne jagamine üksusteks, mida iga krundi elanikkond suudab hallata, vähendab kuritegude riski.

Nähtavus ja valgustus. Tuleb vältida läbipaistmatuid ja kõrgeid takistusi vaateväljas (nt plankaiad) ning võimalike ründajate peidupaiku (nt kitsad jalgteed aedade vahel). Hea vaateväli hoonete akendest hoovialal vähendab salajasi vargusi. Turvalisuse parandamiseks peaks olema võimalik potentsiaalse ründaja nägemine ja (ka näo) tuvastamine vähemalt 4 m kauguselt. Selleks on vajalik piisav valgustus: hoovid, parklad, teed ja ka majaesised tuleks valgustada. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või infrapunakiirguse abil töötavad välisvalgustid, mis lülituvad tööle, kui nende välja satub mõni liikuv objekt. Sensoreid on võimalik lisada ka tavalistele välis- või seinavalgustitele.

Turvauksed ja signalisatsioon. Pimedad nurgatagused ja hoovid tekitavad järelevalveta tunde ning hõlbustavad kuritegevust. Jälgida tuleks hoonete tagumisi sissepääse, mis on vähem nähtavad. Seal hakkab mõju avaldama uste ja akende

vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Tagumised ukсед ja aknad tuleb muuta turvalisemaks ja tugevamaks (nt metalluksed ja turvaaknad), see vähendab sissemurdmise riski või siis riskialtis tsoonis piirata juurdepääsu ustele. Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedele ei anna reeglina tulemusi vaid võivad hoopis tekitada probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral pääste-teenistuse autodele. Parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses (nt naabrivalve) ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad ning signalisatsioon.

Naabrivalve on tegevus, mille käigus ühe elamupiirkonna elanikud peavad üksteisega kokkulepitult oma naabruskonnal silma peal. Silmahakanud korra-rikkumistest või kahtlustäratavatest juhtumitest teatatakse politseile, kes oskab vastavalt laekunud teatele kiirelt tegutseda. Korrarikkumiste ennetamiseks ja oma elupiirkonna turvalisemaks muutmiseks saavad naabrivalves osalejad teha ettepanekuid kohalikule omavalitsusele. Naabrivalve edu aluseks on koostöö ja infovahetus majaelanike, majaomanike, kohaliku omavalitsuse ja politsei vahel.