



Projektibüroo OÜ
reg.nr 14426010
Vana-Lõuna 39a-12, Tallinn
tel. +372 5134362
e-mail: info@projektiburoo.ee

Detailplaneeringu nr: DP-1/2020

HARJU MAAKOND, LÄÄNE-HARJU VALD, LOHUSALU KÜLA

MÄE TN 10 JA MÄE TN 12
KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Planeeringu algataja:	Lääne-Harju Vallavalitsus
Planeeringu korraldaja:	Lääne-Harju Vallavalitsus
Planeeringu koostamisest huvitatud isik:	Artur Saribekjan
Planeeringu koostaja:	Projektibüroo OÜ

TALLINN 2020

SELETUSKIRI

Sisukord

A – MENETLUSDOKUMENDID.....	4
B - SELETUSKIRI.....	5
1. PLANEERINGU EESMÄRK.....	5
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED.....	5
2.1. LÄHTEDOKUMENDID.....	5
2.2. KEHTIV ÜLDPLANEERING.....	5
2.3. DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE OTSUS JA LÄHTESEISUKOHAD.....	6
2.4. KEHTIVATE DETAILPLANEERINGUTE NÕUDED JA NENDE ALUSEL KAVANDATAVAD MUUTUSED.....	7
2.5. TEOSTATUD UURINGUD.....	7
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	7
4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	10
4.1. PLANEERINGU EESMÄRK.....	10
4.2. PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS.....	10
4.3. KRUNDIJAOTUS.....	10
4.4. KRUNTIDE EHTUSÕIGUS.....	11
4.5. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHTISTELE.....	11
4.6. TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED.....	12
4.7. HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	12
4.8. TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIGUTUS.....	12
4.9. NÕUDED EHTUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS.....	12
4.10. TULEOHUTUSE TAGAMINE.....	13
4.11. KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD.....	13
4.12. PIIRANGUD.....	13
4.13. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE VÕIMALUSED JA REALISEERUMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE.....	13
C – JOONISED.....	14
D - KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL.....	15

A – MENETLUSDOKUMENDID

1.	23.04.2020	Detailplaneeringu algatamise taotlus (nr 6-2/1365)
2.	09.06.2020	Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldus nr 561. Detailplaneeringu koostamise algatamine Lääne-Harju vallas, Lohusalu külas Mäe tänav 10 ja Mäe tänav 12 kinnistutel. Lähteseisukohad.
3.	21.10.2020	Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr 7486640270
4.	02.11.2020	Päästeameti kooskõlastus nr 7.2-3.1/9667-2
5.		
6.		
7.		

B - SELETUSKIRI

1. PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu koostamise eesmärk on kruntide ümberjagamine, kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsu ja tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

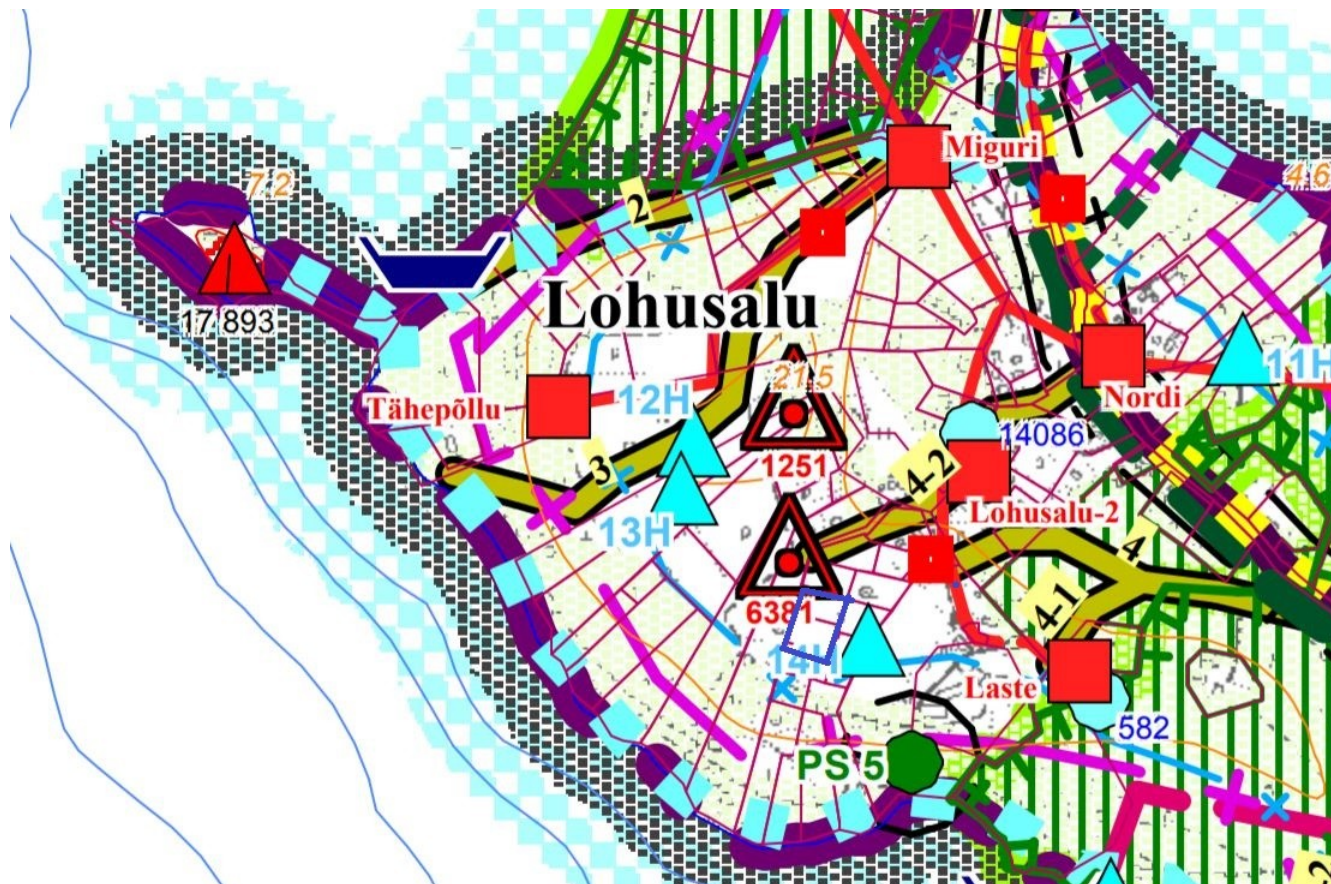
2.1. LÄHTEDOKUMENDID

- Keila valla kehtiv üldplaneering;
- Planeerimisseadus (jõust. 01.07.2015);
- Detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 23.04.2020 nr 6-2/1365 ja täpsustatud 02.06.2020 nr 6-2/1365-2);
- Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaart;
- Planeeringuala eskiis;
- Keila valla ÜVK 2019-2030;
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Siseministeriumi poolt 2013 a. välja töötatud „Ruumilise planeerimise leppemärke“ teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

2.2. KEHTIV ÜLDPLANEERING

Keila valla üldplaneering määrab uute ehitusõigusega kruntide suuruseks tiheasustusalal minimaalselt 3000 m². Planeeringu lahendus on üldplaneeringuga kooskõlas.

Uue hoonestuse rajamisel ei tohi rikkuda väljakujunenud pinnaveerežiimi olemasolevate kuivendussüsteemide rikkumisega.



MÄE TN 10 JA MÄE TN 12 KINNISTUTE DETAILPLANEERING Joonis 1 Väljavõte Keila valla üldplaneeringust, kehtestatud Keila Vallavolikogu otsusega nr 259/1005 13.10.2005. Planeeritav ala on tähistatud sinise joonega.

2.3. DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE OTSUS JA LÄHTESEISUKOHAD

Lääne-Harju Vallavalitsuse 09.06.2020 korraldusega nr 561 on algatatud Lääne-Harju vallas, Lohusalu külas Mäe 10 ja Mäe 12 kinnistutel detailplaneering. Algamise korralduse juurde kuuluvad detailplaneeringu lähteseisukohad.

2.4. KEHTIVATE DETAILPLANEERINGUTE NÕUDED JA NENDE ALUSEL KAVANDATAVAD MUUTUSED

Planeeritavale alale on Keila vallavolikogu otsusega 21.06.2002 nr 275/060 kehtestatud detailplaneering Mäe maaüksuse detailplaneering, mille ülesandeks oli maakasutuse sihtotstarvete määramine; kinnistu krundijaotusplaani koostamine, kruntide hoonestustingimuste määramine ja ehitusõiguse seadmine; juurdepääsuteede, vajalike tehniliste kommunikatsioonide ja haljastuse lahendamine.

2.5. TEOSTATUD UURINGUD

Planeeritava ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati OÜ Geoterra poolt augustis 2019, töö nr 359-2019. "Mäe tn 10 ja 12. Katastriüksuse tunnused:29501:001:0072, 29501:001:0069, Topo-geodeetiline uuring"

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

Planeeritav ala asub Lääne-Harju vallas, Lohusalu külas Mäe tänava vahetus läheduses, hõlmates Mäe tn 10 ja Mäe tn 12 kinnistuid (katastritunnus: 29501:001:0072 ja 29501:001:0069). Juurdepääs planeeringualale toimub Mäe tänava kaudu. Mäe tn 10 asuvad elamu ja abihoone, Mäe tn 12 on hoonestamata elumumaa. Krunte läbib Mäe tänav. Planeeritav ala piirneb kirdes Mäe tn 8 (katastritunnus 29501:001:0074) ja Mäe tn 6 (katastritunnus 29501:001:0073) kinnistutega, kagus Mäe tn 5 (katastritunnus 29501:001:0071) ja Mäe tn 7 (katastritunnus 29501:001:0068) kinnistutega, edelas Mäe tn 14 kinnistuga (katastritunnus 29501:001:0067), läänes Hüübu tee 27 kinnistuga (katastritunnus 29501:001:0670). Planeeritava ala pindala on 5644m². Planeeritavast alast ca 220 m kaugusel kagu suunas on Lahepere laht, merest tulenevad piirangu (200m)- ja ehituskeeluvööndid (100m) alale ei ulatu. Tegemist on looduskauni piirkonnaga. Ala, kuhu planeeritavad krundid jäävad, on Keila valla üldplaneeringuga määratletud kui olev tiheasustusala. Piirkonnas olevate kinnistute sihtotstarveteks on peamiselt kas 100% maatulundusmaa või 100% elumumaa. Mäe 10 ja 12 kinnistutel on olemasolevad tehnovõrgud.

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- 16532 Mäe 8 ja 16533 Mäe 5 JK maakaabelliinide kaitsevööndid;
- Veetrassi kaitsevöönd ja isiklik kasutusõigus AS Lahevesi (registrikood 11492721) kasuks;
- Sõiduteeservituut kinnistute nr 76838,76839, 768340 ja 76844 igakordsete omanike kasuks.

MÄE TN 10 JA MÄE TN 12 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Planeeringuala kontaktvööndis on kehtestatud kolm detailplaneeringut:

- Mäe maaüksuse detailplaneering (T1024) - kehtestatud Keila Vallavalitsuse korraldusega 15.09.2004 nr 978.
- Kalda Rohumaa 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering – kehtestatud Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldusega nr 601 04.09.2018.
- Vahimäe tee 22 (katastritunnus 29501:001:0023), Hüübu-Jüri mets 3 (katastritunnus 29501:001:0024), Miku-Katrini (katastritunnus 29501:001:0055) kinnistute ja lähiala detailplaneering - kehtestatud Lääne-Harju Vallavalitsuse korraldusega nr 600 04.09.2018.

Fotod olemasolevast olukorrast



Foto. 1. Olemasolevad hooned krundil nr 1

MÄE TN 10 JA MÄE TN 12 KINNISTUTE DETAILPLANEERING



Foto.2 Vaade krundile nr 2



Foto.3 Vaade olemasolevale teele



Foto.4 Vaade krundile nr 2, perspektiivsete hoonete asukoht

4. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

4.1. PLANEERINGU EESMÄRK

Planeeringu koostamise eesmärk on kruntide ümberjagamine, kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramine, juurdepääsu ja tehnorajatiste kavandamine ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramine.

4.2. PLANEERINGU LAHENDUSE KIRJELDUS

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Mäe 10 ja Mäe 12 kruntide ümberjagamise, kruntidele hoonestusala ja ehitusõiguse määramise, juurdepääsu ja tehnorajatiste kavandamise ning haljastuse ja heakorra põhimõtete määramise.

- Krunt nr 1 pindala on 3035 m² ning sellele antakse ehitusõigus kuni 2 korruselise üksiklamu ja kuni 2 abihoone rajamiseks. Hoonete ehitisealune pind on 300 m², põhihoone lubatud kõrgus 9m maapinnast ja abihoonetel kuni 6m. Parkimiskohti on ette nähtud 3, täisehituse % on 9,9, sihtotstarve on 100% elamumaa.
- Krunt nr 2 pindala on 2608 m² ning sellele antakse ehitusõigus kuni 2 korruselise üksiklamu ja kuni 2 abihoone rajamiseks. Hoonete ehitisealune pind on 300 m², põhihoone lubatud kõrgus

MÄE TN 10 JA MÄE TN 12 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

9m maapinnast ja abihoonetel kuni 6m. Parkimiskohti on ette nähtud 3, täisehituse % on 11,5, sihtotstarve on 100% elamumaa.

4.3.KRUNDIJAOTUS

Detailplaneeringuga määratakse järgmised krundid ja maakasutuse sihtotstarbed:

Pos nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)
1	Mäe 10	3035	EP100	E100
2	Mäe 12	2608	EP100	E100

Maakasutuse koondbilanss:

EP (üksikelamu) – 5643 m² (100%)

Andmed kruntide moodustamiseks:

Pos nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Krundi planeeritud suurus	Kinnistu aadress, katastriüksuse number	Liidetavate-lahutatavate osade suurus (m ²)	Osade senine sihtotstarve (katastriüksuse liik)
1	Mäe 10	E100	3035	Mäe tn 10 29501:001:00 72	+245	Elamumaa 100%
2	Mäe 12	E100	2608	Mäe tn 12 29501:001:00 69	-245	Elamumaa 100%

4.4.KRUNTIDE EHITUSÕIGUS

Detailplaneeringuga määratakse krundile 1 järgmine hoonete ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil 1+2 (elamu + abihoone)

Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	300 m ²
Hoonete suurim kõrgus (elamu/abihoone)	9.0 / 6.0 m

Detailplaneeringuga määratakse krundile 2 järgmine hoonete ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+2 (elamu + abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pindala	300 m ²
Hoonete suurim kõrgus (elamu/abihoone)	9.0 / 6.0 m

4.5. OLULISEMAD ARHITEKTUURINÕUDED EHITISTELE

- Elu ja abihooned peavad moodustama ühtse terviku
- Katusekatte materjalid: valtsplekk, puit, kivi, erinevad rullmaterjalid. Hoonete välisviimistlus: vaba
- Hoonete katusekalle 15-45⁰
- Piirdeaia kõrgus maksimaalselt 1,5m. Materjal: puidust lattaed, võrkpiire. Tihedat laudist mitte kasutada. Esitada piirdeaia fragmentjoonis ehitusloa taotlemisel koos projektiga vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

4.6.TÄNAVATE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUSE PÕHIMÕTTED

Juurdepääsu tagamiseks on olemasolev Mäe tänav. Planeeritavale alale pääseb Lohusalu teelt kahe võimaliku juurdepääsu kaudu. Hüübu tee ja Mäe tänava kaudu ja Vainu tee, Miku tee ja Mäe tänava kaudu. Tulenevalt Ehitusseadustiku § 71 lg (3) on kruntidel nr 2 ja 1 olemasolevale sõiduteele määratud tänava kaitsevöönd, mille laius on sõidutee keskteljest mõlemale poole 5 meetrit.

Sõiduautode normatiivne parkimine on lahendatud elamukruntidel vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Parkimine planeeritaval alal lahendatakse kruntide piires. Mõlemale krundile on ette nähtud 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade arv ja paiknemine täpsustub edasistes etappides.

4.7.HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED

Piirete rajamine on lubatud krundi perimeetrile, piirde kõrgus on maksimaalselt 1,5m. Hoonestuse paigutamisel tuleb arvestada kõrghaljastusega. Parkimine on lahendatud krundi piires.

4.8.TEHNOVÕRKUDE JA -RAJATISTE PAIGUTUS

Vee-, kanalisatsiooni ja elektrivõrgud ning liitumispunktid on piirkonnas välja ehitatud. Telia Eesti AS ei väljastanud tehnilisi tingimusi kuna Lohusalu küla selles piirkonnas puudub Telia kaablivõrk.

Sidevarustus

Sidevarustus on lähiajal võimalik, tellides vajaliku mahuga mobiilse interneti ja IPTV lahendused.

Vee- ja kanalisatsioonilahendus

Planeeritud ala vee- ja kanalisatsioonitrassid on lahendatud Mäe maatüksuse detailplaneeringus.

Veetorustike paiknemine, läbimõõdud ja hoonete veesisestused määratakse torustike projekteerimisel.

Veevarustuse kohta tuleb koostada eraldi projekt.

Tuletõrjevee saamiseks on Mäe tänava alguses tuletõrje veevõtukoht.

4.9.NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS

- Projekteerimisele eelnevalt tuleb võrguvaldajatelt taotleda uued tehnilised tingimused mõlema krundi kohta eraldi;
- Veevarustuse liitumispunkti näha ette veekaev koos peaveemõõtja siibritega. Kinnistute torustik projekteerida arvestades veetarbimise kogustega. Torustiku hargnemiskohtadesse näha ette maakraanid. Sulgarmatuurina välisveevõrgul kasutada kummikiilsibreid.
- Lahendada vertikaalplaneerimine ning sade- ja drenaažvee kõrvaldus kruntidelt, välistada vee valgumine naaberkinnistutele, arvestada transiitvee ärajuhtimisega. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.
- Esitada piirdeaia fragmentjoonis ehitusloa taotlemisel koos projektiga vallavalitsusele kooskõlastamiseks.

4.10. TULEOHUTUSE TAGAMINE

Ehitusala on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest. Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti Siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Rajatavate hoonete minimaalne lubatav tuleohutusklass on TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud. Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks juurdepääs hooneteni tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Tuletõrje veevõtu kohad on olemas Mäe tänava alguses ja Lohusalu külas. Hoonetevahelised kujad (min 8 m) on tagatud. Päästeautode juurdepääs alale on tagatud, planeeritud on autode ümberpööramise koht krundile nr 2. Vastavalt „Kontaktvööndi plaanile“ (joonis 2) paikneb lähim olemasolev tuletõrje veevõtukoht ca 167 m kaugusel Mäe tänaval. Tegemist on tuletõrjehüdrandiga. Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812, osa 6:2012.

4.11. KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeritaval alal ei ole looduskaitselisi piiranguid, ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine. Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tuleb tagada säilitatavate ja istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabel 9.13 nõuetele. Jäätmete kogumine korraldatakse krundi piires. Iga krunt tuleb varustada prügikogumise konteineritega. Jäätmed on soovitatav koguda sorteeritult. Jäätmekonteinerid on planeeritaval alal soovitatav paigutada nii, et nad jääksid silma eest varjatuks, kuid samas oleks hõlpsasti prügiveoautodele ligipääsetavad. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmete, kaevise ja olmejäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavat jäätmeluba omava ettevõtte poolt vastavalt „Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale“.

4.12. PIIRANGUD

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

3.2.1 16532 Mäe 8 ja 16533 Mäe 5 JK maakaabelliinide kaitsevööndid;

3.2.2 Vetrassi kaitsevöönd ja isiklik kasutusõigus AS Lahevesi (registrikood 11492721) kasuks;

3.2.3 Sõiduteeservituut kinnistute nr 76838,76839, 768340 ja 76844 igakordsete omanike kasuks.

4.13. DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISE VÕIMALUSED JA REALISEERUMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Detailplaneeringu lahendus on koostatud hinnanguga, et planeeritav lahendus realiseerub (taotletakse ehitusluba) 5 aasta jooksul. Detailplaneeringu kehtestamisega ei kaasne otseseid kahjusid. Detailplaneeringu realiseerumisel (ehitusperiood) tekkivad võimalikud kahjud tuleb hüvitada vastavalt kehtivatele seadustele ette nähtud korras, võimalike kahjude hüvitajateks määratakse kinnistute igakordsed omanikud.

C – JOONISED

1. Joonis nr 1. - Situatsiooniskeem
2. Joonis nr 2. - Kontaktvööndi plaan M 1:3000
3. Joonis nr 3. - Tugiplaan M 1:500
4. Joonis nr 4. - Põhijoonis M 1:500
5. Joonis nr 5. - Illustreeriv joonis
6. Joonis nr 6. - Tehnovõrkude koondplaan M 1:500

D - KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

1. Kooskõlastuste koondtabel
2. Kooskõlastused

MÄE TN 10 JA MÄE TN 12 KINNISTUTE DETAILPLANEERING

Jrk nr	Isik või asutus kellega on koostööd tehtud	Arvamuse esitamise kuupäev ja nr	Arvamuse täielik ära kiri// kooskõlastuse tingimus	Arvamuse originaali asukoht	Märkused arvamuse esitaja tingimuste täitmise kohta
1	Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo (Arvo Kuuse)	02.11.2020 nr 7.2-3.1/9667-2	Päästeseaduse § 5 lg 1 p 7 alusel kooskõlastab Päästeameti Põhja päästkeskuse ohutusjärelvalve büroo juhtivinspektor Arvo Kuuse Projektibüroo OÜ poolt koostatud „Mäe tn 10 ja Mäe tn 12 kinnistute detailplaneeringu“ tuleohutusosa.	Planeeringu originaalkaust	Märkuseid ei esitatud.
2	Elektrilevi OÜ (Marge Kasenurm)	21.10.2020 nr 7486640270	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.	Planeeringu originaalkaust	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.

MÄE TN 10 JA MÄE TN 12 KINNISTUTE DETAILPLANEERING
