

Töö nr: 15/20
Huvitatud isik: Enno Koinberg
enno.koinberg@gmail.com
+372 5087802
Detailplaneeringu ID: 90312

Lohusalu külas Kalda maatulundusmaa kinnistu ja lähiala detailplaneering

Detailplaneeringu koostaja:

RUUM JA MAASTIK OÜ

Väike-Ameerika 20

10129 Tallinn

Tel: 6 615 645

Reg. number: 11038715

Kontaktisik: **Maarja Zingel**

Ruumilise keskkonna planeerija

Tel: +372 52 242 92

maarja@ruumjamaastik.ee

Tallinn
2021

Sisukord

SISUKORD.....	1
I MENETLUSDOKUMENDID.....	2
1. Eesmärk.....	3
2. Koostamise alused	3
2.1 Kehtiv üldplaneering	3
2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne	3
2.3 Kehtivate detailplaneeringute nõuded ja nende alusel kavandatavad muudatused	3
2.4 Uuringud.....	3
2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused	3
3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega	4
3.1 Olemasoleva olukorra analüüs.....	4
4. Lahenduse idee kirjeldus	6
4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused.....	6
4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted.....	7
4.3 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	8
4.4 Vertikaalplaneerimise põhimõtted	8
5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus	8
6. Tuleohutuse tagamine	9
7. Keskkonnakaitse abinõud.....	10
8. Kuritegevuse ennetamine.....	10
9. Kitsendused. Servituutide vajadus	10
10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks	11
11. Planeeringu realiseerimise võimalused	11
12. Planeeringus kavandatu vastavus planeeringu lähtedokumentidele ja –seisukohtadele	11
III LISAD.....	12
IV JOONISED.....	13
V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL JA KOOSKÕLASTUSLISAD.....	14

I Menetlusedokumentid

1. Detailplaneeringu algatamise teade 09.11.2020
2. Detailplaneeringu algatamise teade Lääne-Harju valla veebileht 09.11.2020
3. Detailplaneeringu algatamise teade Lohusalu külas Kalda kinnistul ja lähiala 09.11.2020 nr 6-1/74-2
4. Lääne-Harju Vallavalitsuse 03.11.2020 korraldus nr 1077 detailplaneeringu algatamine

II Seletuskiri

1. Eesmärk

Planeeritav maa-ala asub Lääne-Harju vallas Lohusalu külas. Planeeritava ala suurus on 1,9ha. Detailplaneeringu koostamise eesmärgid:

- Kalda kinnistu jagamine kaheks elamumaa krundiks;
- maakasutuse sihtotstarbe määramine;
- ehitusõiguse määramine kahe elamu ja nelja abihoone ehitamiseks;
- heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine;
- keskkonnakaitseliste abinõude ja kitsenduste määramine.

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 planeeritava maa-ala määratud väikeelamumaaks. Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.

Uue hoonestuse rajamine tiheasustuslalal:

- ehituskeeluvöönd merest on üldjuhul 100m, oleva hoonestusega alal arvestatakse ehituskeeluvööndi määramisel hoonestuse paiknemisega;
- uute ehitusõigusega kruntide minimaalseks suuruseks on 3000m².

2.2 Detailplaneeringu algatamise otsus ja lähteülesanne

Lääne-Harju Vallvalitsuse 03.11.2020 korraldusega nr 1077 on algatatud Lohusalu külas Kalda 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

Planeeritaval alal puuduvad kehtivad detailplaneeringud.

2.4 Uuringud

Planeeritava ala topo-geodeetiline mõõdistamine teostati 2020. aastal OÜ Geodeesia24 poolt.

2.5 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava ala hoonestamist piiravaks teguriteks on:

- Läänemere ranna kallasrada;
- Läänemere ranna veekaitsevöönd;
- Läänemere ehituskeeluvöönd;
- kinnistule ulatub Läänemere ranna piiranguvöönd.

3. Planeeritava ala seosed külgnevate aladega

Planeeritav kinnistu paikneb Lääne-Harju vallas Lohusalu külas Lohusalu poolsaare lääneosas.

Planeeringuala piirneb järgmiste maaüksustega:

Adress	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve
Miku rohumaa 8	29501:001:0016	maatulundusmaa 100%
Miku rohumaa 4	29501:001:0011	elamumaa 100%
Vahimäe tee 32	43101:001:0590	elamumaa 100%
Hüübu tee 27	29501:001:0670	maatulundusmaa 100%

Vt. joonis nr. 2: Tugiplaan.

Alal ei ole muinsuskaitselisi piiranguid. Ala paikneb tiheasustuslalal.

Planeeringuala kontaktvööndis menetletavad ja kehtestatud detailplaneeringud:

1. Lohusaare maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Keila Vallavolikogu 22.06.2001 otsusega nr. 178/ 0601;
2. Mäe (29501:001:0062) detailplaneering, kehtestatud Keila Vallavalitsuse 15.09.2004 korraldusega nr. 978. Osaliselt kehtetuks tunnistatud;
3. Mäe (kõide II) detailplaneering, kehtestatud Keila Vallavalitsuse 21.06.2002 otsusega nr. 275;
4. Mäe (kõide I) detailplaneering, kehtestatud Keila Vallavolikogu 21.06.2002 otsusega nr. 275;
5. Rätsepa X maaüksuse detailplaneering, kehtestatud Keila Vallavolikogu 23.05.2001 otsusega nr. 171;
6. Kalda rohumaa 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 04.09.2018 korraldusega nr. 601;
7. Vahimäe tee 22, Hüübu-Jüri mets 3, Miku-Katrini detailplaneering, kehtestatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 04.09.2018 korraldusega nr. 600;
8. Oru rohumaa 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 04.09.2018 korraldusega nr 602;
9. Mäe tn 10 ja Mäe tn 12 detailplaneering, kehtestatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 05.01.2021 korraldusega nr. 3;
10. Esma maaüksuse ning osaliselt sellega piirneva riigi omandis oleva maa detailplaneering, algatatud Keila Vallavalitsuse 08.08.2007 korraldusega nr. 861;
11. Rannuka tee 13 ja Rannuka tee 15 detailplaneering, algatatud Keila Vallavolikogu 31.03.2017 otsusega nr. 341/ 0317.

Vt. joonis nr. 2: Kontaktvöönd.

3.1 Olemasoleva olukorra analüüs

Planeeritav maa-ala paikneb Lääne-Harju vallas Laulasmaa külas Läänemere rannaalal. Planeeritud maa-ala hõlmab Kalda kinnistut.

Adress	Katastritunnus	Maakasutuse sihtotstarve	Suurus
Kalda	29501:001:0058	maatulundusmaa 100%	18275m ²

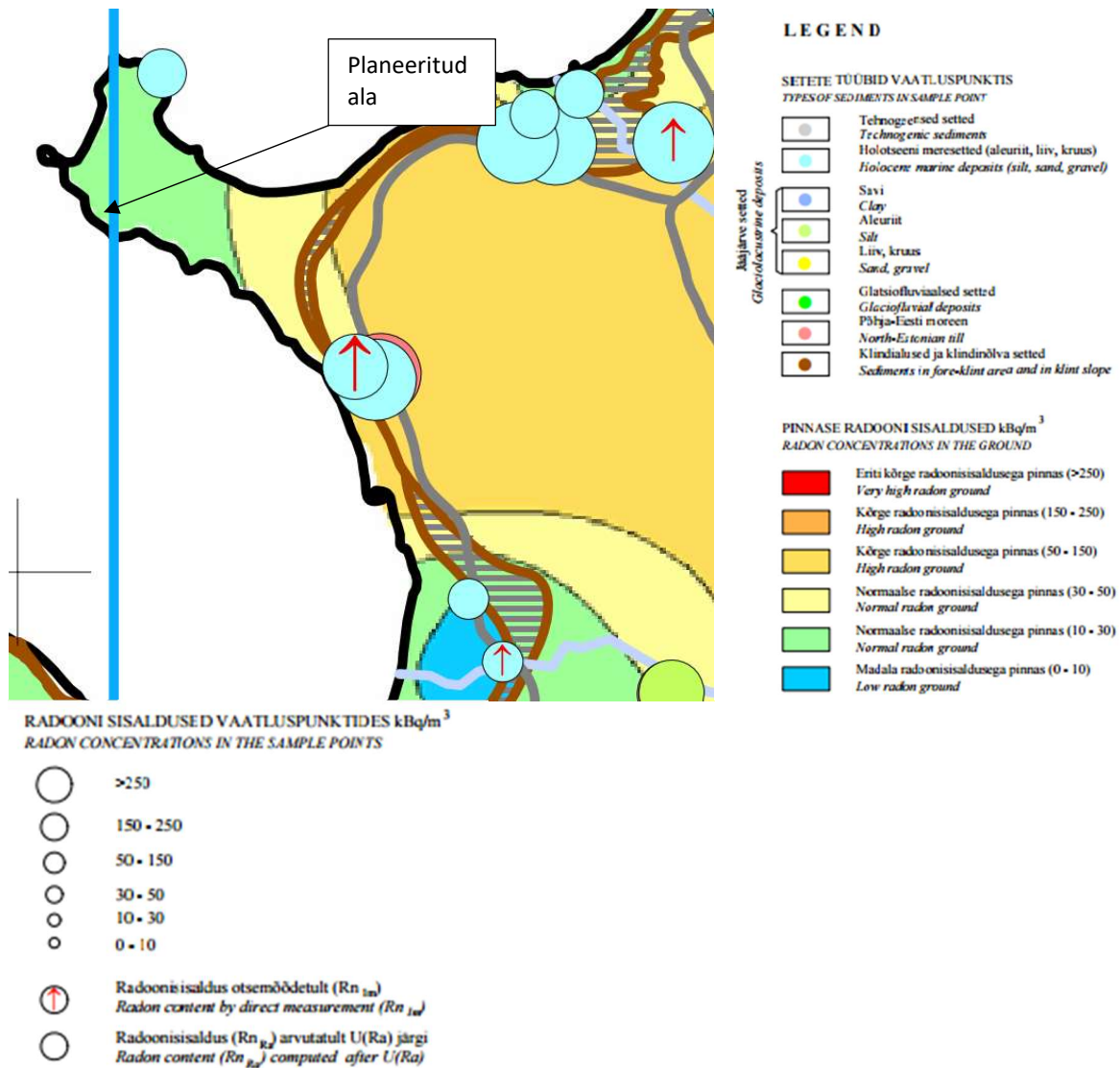
Kalda kinnistu on eraomandis.

Juurdepääs planeeritavale alale on Hüübu ja Vainu tee kaudu, mis on ühendatud Lohusalu teega.

Alal puuduvad tehnovõrgud. Ehitisregistri andmetel on planeeritav ala hoonestamata.

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 radoonisisaldusega (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 9m, abihooned ühekorruselised ning hoonete kõrguseks kuni 6m. Kavandatud kruntide hoonestusalad on planeeritud suured, et hilisemal projekteerimisel täpsustada hoonete paiknemised lähtuvalt ilmakaartest, hoonete arhitektuursest lahendusest ja kõrghaljastuse säilitamise võimalustest. Planeeritud kruntidele on kavandatud juurdepääsu- ja läbipääsuservituudi alad.

4.1 Krundi ehitusõigus ja kasutustingimused

Planeeritud maa-ala hõlmab ühte maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut Kalda (katastritunnus: 29501:001:0058) suurusega 18275m².

pos. nr.	krundi planeeritud sihtotstarve (kü liik)	krundi planeeritud suurus m ²	ajutise krundi pos nr	moodustatakse kinnistutest (nr) m ²	Lahutatavate osade suurus m ²	osade senine sihtotstarve (kü liik)
1	E 100	14463	-	Kalda (29501:001:0058), suurus 18275m ²	14463	M 100
2	E 100	3812	-	Kalda (29501:001:0058), suurus 18275m ²	3812	M 100
		18275			18275	

Planeering näeb ette maatulundusmaa jagamise kaheks elamumaa krundiks.

Hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Planeeringu hoonestusala ja hoone paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted:

- hoonestusalade kavandamisel ei vähendata Läänemere ranna ehituskeeluvööndit;
- hoonestusala ja naaberhoonete/hoonestusalade vahele on planeeritud piisav vahemaa, et oleks tagatud tuleohutuskujad;
- hoonestusalad on kavandatud piisavalt suured, et hilisemal projekteerimisel määrata hoonete sobivaim paiknemine krundil, samuti arvestada kõrghaljastuse säilimise võimalustega;
- pos nr 1 krundi suurim lubatav täisehitusprotsent on 3% ja pos nr 2 krundi suurim lubatav täisehitusprotsent on 10%;
- Pos nr 1 ja 2 krunte läbib olemasolev kruusakatteline sõidutee, mille kasutamiseks seatakse läbipääsuservituut;
- Pos nr 2 krundile on planeeritud maa teekoridori jaoks, et vajadusel tagada juurdepääs läänepoolsetele kinnistutele. Juurdepääsuks tuleb seada pos nr 2 krundile servituut. Planeeritud juurdepääs on vajalik teenindavate autode tõrgeteta liikluse tagamiseks-kiirabi, prügi, tuletõrje ning paakautodele kanalisatsioonimahutite tühjendamiseks.

Ehitusõigus, hoone kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuste koormusnäitajad

pos. nr	krundi planeeritud suurus (m ²)	hoonete suurim lubatud ehitisealune pind maapealne (m ²)	hoonete arv krundil (põhihoone/abihoone)	põhihoonete suurim korruselisus (maapealsete/maa-aluste)	abihoonete suurim korruselisus (maapealsete/maa-aluste)	põhihoonete suurim lubatud kõrgus seotuna ümbritsevast keskmisest maapinnast (m)	abihoonete suurim lubatud kõrgus seotuna ümbritsevast keskmisest maapinnast (m)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (DP liikide kaupa)	krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu % (KÜ liikide kaupa)	maapealne suletud brutopind kü sihtotstarvete kaupa m ²	täiendatav protsent
1	14463	400	1/2	2/-	1/-	9	6	EP100	E 100	600	3%
2	3812	400	1/2	2/-	1/-	9	6	EP100	E 100	600	10%
	18275	800	2/4							1 200	4%

EP – üksikelamu maa

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 värvi-toone.

Hoonete katuse kate lähtub arhitektuursest stiilist, kattena on soovitatav kasutada valtsplekki, puitu, kivi, erinevaid rullmaterjale. Hoonete lubatavaks katusekaldeks on 15-45°.

Põhihoonete maksimaalne kõrgus on kuni 9m, maksimaalne lubatud korruselisus on kaks korrust. Abihoonete maksimaalne kõrgus on kuni 6m, korruselisus üks korrust.

Planeeritud krundid on lubatud piirata piirdega. Lubatud on piirded, mille lubatavaks kõrguseks on kuni 1,5m. Piirded peavad olema läbipaistvad. Piirdeaeda ei ole lubatud rajada läbipääsuservituudi alale. Piirkonnale on iseloomulik, et piirdeaiaid ei paikne ehituskeeluvööndist mere pool (100m ulatuses mere kaldani on piiretest vaba ala) Piirete paiknemise põhimõtteline lahendus täpsustus esitatakse koostamisel olevas valla üldplaneeringus.

4.2 Tänavate maa-alad ja liikluskorralduse põhimõtted

Planeeringualale on juurdepääs läbi Hüübu tee ja Mäe tänav, lisaks on teine juurdepääsu võimalus läbi Nabe tee ja Vahimäe tee. Vahimäe tee 22, Hüübu-Jüri Mets 3 ja Miku-Katrini kinnistute ja lähiala detailplaneeringus on planeeritud transpordimaa krunt Vahimäe tee pikendusena. Kalda Rohumaa 1 kinnistu ja lähiala detailplaneeringus on planeeritud transpordimaa krunt, mis tagab juurdepääsu planeeritud pos nr 1 ja 2 kruntidele.

Planeeringus on määratud läbipääsuservituut pos nr 1 krundile 2,5m ulatuses Lääne-Harju valla kasuks avaliku kasutuse tagamiseks.

Planeeringus on määratud läbipääsuservituut pos nr 2 krundile 2,5m ulatuses Lääne-Harju valla kasuks avaliku kasutuse tagamiseks.

Planeeringus on määratud juurdepääsuservituut pos nr 2 krundile 395m² ulatuses järgmiste maaüksuste kasuks:

- Pos nr 1 krunt.

Planeeritud liikluskorralduse koostamisel on lähtutud järgmistest põhimõtetest:

- tagada parkimine omal kinnistul vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 parkimisnormatiivile;
- tagada juurdepääs planeeringualast läänepoolsele jäävatele kinnistutele;
- tagada ligipääs merele.

Parkimisnormi arvutus (väike-elamute ala EVS 843:2016 tabel 9.2):

pos nr	ehitise liik	normatiivsete parkimiskohtade arvutus	planeeritud parkimiskohti
1	eramu	3	3
2	eramu	3	3
		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 müratasemete suurenemist.

Planeeritud maa-alal kasvavad väärtuslikud puittaimed hinnatakse hoone ehitusprojekti koostamisel, samaaegselt on soovitatav koostada ka parima välisruumi lahenduse kavandamiseks haljastusprojekt või konsulteerida eriala spetsialistidega. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada. Pos nr 1 krundi lõunapoolsel alal säilitada väärtuslik kõrghaljastus. Pos nr 1 krundil ehituskeeluvööndisse jäävas osas peab säilima looduslik taimestik. Taimestiku valikul lähtuda looduslikest, piirkonnale omastest liikidest.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

Olmejäätmete kogumiseks paigaldada konteinerid igale planeeritud krundile, juurdepääsu lähedale. Jäätmed on soovitatav koguda sorteeritult. 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 ette nähtud ulatuslikke pinnaseteid, drenaaži ja sadeveed suunatakse maapinna kaldega haljasalale.

Planeeringu ellurakendamisel ei tohi halveneda naaberkinnistute pinnasevete olukorda, sademeveed ei tohi valguda naaberaladele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

5. Tehnovõrkude ja – rajatiste paigutus

Planeeritud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ning täpsustuvad ehitusprojekti.

Veevarustus

Planeeritud lahenduse aluseks on Aktsiaselts Lahevesi väljastatud tehnilised tingimused 18.02.2020.

Kavandatud elamumaa kruntide veevarustus on planeeritud lähtuvalt Reaalprojekt OÜ koostatud „Lohusalu veetorustiku ehitus“ projektile, töö nr E19070. Planeeritud kruntide liitumine olmeveega (0,4m³/d) toimub Vahimäe tee L7 (43101:001:0588) kinnistul paiknevast veetorust De110 PE. Olemasolevast veetorust peale

mahavõtet on kavandatud maakraan ja veemöödukaev kahe veemöödjaga. Olemasolevast veetorst De 110Pe on planeeritud veetoru planeeritud liitumispunktideni. Planeeritud kruntide piiride lähedusse on ette nähtud liitumispunktid. Veesisendus planeeritud hooneteni on kavandatud tuua lühimal trassil. Veetorstik alates veemöödukaevust kruntide majapidamiseni on kavandatud PE plasttorust de 32 PN 10.

Kanaliseerimine

Kanaliseerimiselahendus on lokaalne. Lokaalne kanalisatsioonilahendus näeb ette kavandatud elamumaa kruntidele väljaveoga reovee kogumismahutite paigaldamise. Pos nr 1 krundile on lubatud võimalusel biopuhasti rajamine. Lahendus (mahuti asukoht või biopuhasti rajamise võimalused) täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

Kui tulevikus on ÜVK torustikud paigaldatud, siis on kohustus kinnistuomanikul liituda ühisvee- ja kanalisatsioonitorustikega.

Elektrivarustus

Planeeritud kruntide elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele nr 366095. Krundipiiride lähedusse on planeeritud 0,4 kV liitumiskilbid, mis saavad toite läbi planeeritud 0,4kV maakaabelliini olemasolevast Lohusalu-2 alajaama F2 fiidri jaotuskilbist JK51458. (jaotuskilp asub Vahimäe tee L7 ja Vahimäe tee 23 mü-te piiri vahetus läheduses). Elektritoide liitumiskilpidest objektideni on kavandatud maakaablitega. Planeeringus kavandatud Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus on seatud servituudialana, vt. seletuskiri p. 9.

Sideühendus

Planeering ei kavanda planeeritud kruntidele sideühendust.

Soojusvarustus

Soojusvarustuse lahendus täpsustub ehitusprojektide koostamisel. Lubatud on õhk-vee soojuspumbad, maaküte, pelletküte ning puitküte. Hoonetele paigaldatavad ventilatsiooni- ja soojuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra). Lahenduse väljatöötamisel arvestada tänapäevaste innovatiivsete võimaluste ja keskkonnasäästlike lahendustega. Arvestama peab kõrghaljastuse säilitamise tingimuste ja võimalustega.

6. Tuleohutuse tagamine

Hooned tuleb rajada arvestades nõutud tuleohutuse kujasid. Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha 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“.

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.

Tuleohutuse tagamisel lähtuda Ehitusprojekti koostamisel kehtivatest normdokumentidest:

- EVS 812-7:2018 – Ehitiste tuleohutus. Osa 7: „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- EVS 812-6:2012+A1:2013 Ehitiste tuleohutus.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb hoone ümber katendite valikul tagada sobiva tugevusega maapind, päästetehnika juurdepääsuks. Ehitusprojekti koostamisel lähtuda päästetehnika juurdepääsu tagamisel Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ ning Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kastutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja standardist EVS 812-6:2012+A1:2013 – Ehitise tuleohutus: Tuletõrje veevarustus. Puude istutamine hoonetele lähemale kui 5 meetrit pole lubatud.

Tuletõrje veevõtt lahendatakse vastavalt olemasoleva tuletõrjehüdrandi baasil Mäe tänava kinnistul (29501:001:0174).

7. Keskkonnakaitse abinõud

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

Tagada kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused. Planeeringualal 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. Hoonete paiknemine ja ala vaadeldavus ning juurepääsude valgustatus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdumiste riske vähendavad ka hoonete 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 osaliselt ümbritseda piirdeaiaga.

Kruntide 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

Olemasolevad kitsenduse pos nr 1 krundil:

- Läänemere ranna kallasrada;
- Läänemere ranna veekaitsevöönd;
- Läänemere ehituskeeluvöönd;
- kinnistule ulatub Läänemere ranna piiranguvöönd.

Olemasolevad kitsendused pos nr 2 krundil:

- kinnistule ulatub Läänemere ranna piiranguvöönd.

Planeeritud kitsendused:

Planeeringus on määratud läbipääsuservituut pos nr 1 krundile 2,5m ulatuses Lääne-Harju valla kasuks avaliku kasutuse tagamiseks.

Planeeringus on määratud läbipääsuservituut pos nr 2 krundile 2,5m ulatuses Lääne-Harju valla kasuks avaliku kasutuse tagamiseks.

Planeeringus on määratud juurdepääsuservituut pos nr 2 krundile 395m² ulatuses järgmiste maaüksuste kasuks:

- Pos nr 1 krunt.

Planeeringus on määratud juurdepääsuservituut Hüübu tee 27 krundile 123m² ulatuses järgmiste maaüksuste kasuks:

- Pos nr 1 krunt;
- Pos nr 2.

Maatulundusmaa kinnistule Hüübu tee 27 (29501:001:0670) on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. veetorstikule (kaitsevöönd 2 m veetorstiku teljest mõlemale poole).

Transpordimaa kinnistule Hüübu tee L3 (43101:001:0589) on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. veetorstiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. madalpinge maakaabli, (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole).

Pos nr 1 on vaja seada servituut järgmise tehnovõrgu hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. liitumiskilbi (kaitsevöönd 2 m kilbist mõlemale poole).

Pos nr 2 on vaja seada servituudid järgmiste tehnovõrkude hooldamiseks ja paigaldamiseks võrguvaldaja kasuks kaitsevööndi ulatuses:

- plan. veetorustiku (kaitsevöönd 2 m torustiku telgjoonest mõlemale poole);
- plan. liitumiskilpide (kaitsevöönd 2 m kilbist mõlemale poole);
- plan. madalpinge maakaabli, (kaitsevöönd 1 m kaabli telgjoonest mõlemale poole).

10. Nõuded ehitusprojekti koostamiseks

- Tagada planeeritud kõrghaljastusele vajalikud kasvutingimused ja nõutavad kaugused vastavalt EVS 843:2016 seatud nõuetele.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ-ga.
- Veetorustiku ehituseks koostada eraldi projekt mis kooskõlastada Aktsiaselts'i Lahevesi. Enne detailplaneeringu kõnnitamist tasuda liitumistasu, 2519,82€+km (ühe kinnistu kohta).

11. Planeeringu realiseerimise võimalused

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava:

- I etapp – katastritoimingud kruntideks jagamiseks ja sihtotstarvete muutmiseks;
- II etapp – vajalike servituutide seadmine;
- III etapp – tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks tehniliste tingimuste taotlemine;
- IV etapp – ehitusprojektide koostamine, kooskõlastamine ja ehituslubade taotlemine tehnovõrkude ja rajatiste väljaehitamiseks;
- V etapp – ehituslubade väljastamine tehnovõrkude ja rajatiste ehitamiseks; planeeritud tehnovõrkude ehitamine, kasutusloa saamine;
- VI etapp – hoonete ehituslubade taotlemine ja väljastamine;
- VII etapp – hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava võib muuta vastavalt olukorrale.

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 on väikeelamumaa. Ala paikneb tiheasustusalal ning detailplaneeringu kohustusega alal.

Detailplaneering on üldplaneeringu põhimõtetega kooskõlas ega sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

Planeering vastab:

- Planeerimisseadusele;
- Keila valla üldplaneeringule;
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine.

III Lisad

IV Joonised

- Joonis nr 1 Situatsiooniskeem
- Joonis nr 2 Kontaktvöönd
- Joonis nr 3 Tugiplaan
- Joonis nr 4 Põhijoonis
- Joonis nr 5 Tehnovõrkude koondplaan

V Kooskõlastuste koondtabel ja kooskõlastuslisad