

Töö nr. 2002-DP

KINNISTU PARGI TN. 3, KEILA LINN, HARJUMAA DETAILPLANEERING

DETAILPLANEERING
SELETUSKIRI



Planeeringu koostaja: **FIE Anne Kose, reg. nr. 11925250**
(EP 00202FIE-0001)
Supluse pst. 7 – 14, Tallinn
t. +372 5515254
annekose2@gmail.com

Tellija (huvitatud isik): **Hardi Link**
tel. +372 53327386
hardi.link@gmail.com

august 2021, Tallinn

SISUKORD

A – MENETLUSDOKUMENDID	3
B – SELETUSKIRI	4
1. SISSEJUHATUS.....	4
2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD.....	4
2.1 detailplaneeringu koostamise aluste loetelu ja lähtedokumendid.....	4
2.2 Alusplaan ja teostatud uuringud.....	5
2.3 Olemasoleva olukorra ja planeeringuala kirjeldus.....	5
2.3.1 Fotod olemasolevast olukorrast.....	8
2.4 Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	11
2.5 Olemasolevad tehnovõrgud.....	12
2.6 Olemasolev haljastus.....	12
3. DETAILPLANEERIGUGA KAVANDATAV.....	12
3.1 Planeerimislahendus.....	12
3.2 Andmed moodustatavate kruntide kohta.....	13
3.3 Arhitektuursed nõuded.....	13
3.4 Servituutide ja kaitsevööndite vajadus.....	13
3.5 Liiklus ja parkimine.....	14
3.6 Heakord ja keskkonnakaitse.....	14
3.7 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	15
3.8 Tuleohutus.....	15
3.9 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	16
3.9.1 Planeeringu elluviimine.....	16
3.10 Planeeritava maa-ala arvnäitajad.....	17
4. TEHNOVÕRGUD.....	18
4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon.....	18
4.1.1 Veevarustus.....	18
4.1.2 Reoveekanaliseerimine.....	19
4.1.3 Sademeveekanaliseerimine.....	19
4.1.4 Drenaažisüsteem.....	19
4.2 Soojavarustus.....	19
4.3 Elektrivarustus.....	20
4.4 Sidevarustus.....	20
C –JONISED	21

LISA 1 – Keila, Pargi tn. 3 kinnistu MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED, Taatsi OÜ, reg. nr. 12148469, tegevusluba nr. VS 904/20172

LISA 2 – planeeritud ridamajade mahulised eskiisid, projekt. arh. Anne Kose

A – MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, allkirjastatud 08.04.2020
2. Keila linn, Pargi tn. 3 kinnistu ja lähiala DP algatamine ning lähteseisukohtade kinnitamine, Keila Linnavolikogu otsus nr. 167, 28. mai. 2020
3. Keila linn, Pargi tn. 3 kinnistu ja lähiala DP algatamise teade, Keila veebileht, 28.05.2020.
4. Keila linn, Pargi tn. 3 kinnistu ja lähiala DP algatamise teade, Ametlikud teadaanded, 29.05.2020.
5. Keila linn, Pargi tn. 3 kinnistu ja lähiala DP algatamise teade, Muinsuskaitseamet, 02.06.2020.
6. Keila linn, Pargi tn. 3 kinnistu ja lähiala DP algatamise teade, Harju Elu, 05.06.2020.
7. Keila linn, Pargi tn. 3 kinnistu ja lähiala DP algatamise teade, Keila leht, 05.06.2020.
8. Keila linn, Pargi tn. 3 kinnistu ja lähiala DP algatamise teade, naabrid, 05.06.2020.
9. Keila linn, Pargi tn. 3 kinnistu ja lähiala DP Eskiisi avaliku väljapeneku teade, Keila leht, 15.01.2021.
10. Keila linn, Pargi tn. 3 kinnistu ja lähiala DP Eskiisi avaliku väljapeneku teade, Keila veebileht, 15.01.2021.
- 11.

B –SELETUSKIRI

1. SISSEJUHATUS

Käesolev detailplaneering on koostatud vastavalt eelnevalt avalikustatud eskiisile Keila linnas, Pargi tänav 3 kinnistule (tunnus 29601:009:0110), suurus on 2493 m². Detailplaneeringuga planeeritava maa-ala suurus on ca 4160 m². Detailplaneeringu ala määratleb Pargi tn. 3 kinnistu ja lähiala. Kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa.

Detailplaneeringu eesmärk on määrata kinnistule maakasutus- ja ehitustingimused piirkonda sobiva rida- või korterelamu ehitamiseks. Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeritaval alal ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid ning arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole vajalik keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamine.

Detailplaneeringuga ei muudeta Keila linna kehtivat üldplaneeringut.

Planeeritav maa-ala hõlmab Keila linnas, Pargi tänav 3 kinnistu ja lähiala. Kinnistul asub käesoleval ajal 1 üksikelamu ja 2 abihoonet ning puurkaev.

2. PLANEERINGU LÄHTEDOKUMENDID JA OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSTE LOETELU JA LÄHTEDOKUMENDID

- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015);
- Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015);
- Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneering;
- Keila linna ehitusmäärus
- Keila linna detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded jt. kehtivad õigusaktid ja normid
- Planeeringu koostamise algatuseettepanek
- Planeeringu koostamise algatamise korraldus, 28.05. 2020, nr. 167
- Keila linna jäätmehoolduseeskiri/ vastu võetud 25.02.2016, nr. 6
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 840:2017 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.
- EVS 8494:2008+A2:2015 Loomulik valgustus elu- ja büroorumides.
- EVS 938:2019 Päevavalgus hoonetes. Insonlatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev.
- EVS EN 817037:2019 Päevavalgus hoonetes.

- Muinsuskaitse eritingimused
- Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017.a määrus nr. 17, „Ehitisele esitatava tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
 - AS Keila Vesi veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr.150421-1 (15.04.2021)
 - Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 374075 (2004.2021)
 - Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 35069261 (12.04.2021)
 - AS Utilitas Eesti tehnilised tingimused Keila, Pargi tänav 3 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (01.04.2021,nr. 21TT-00571)

2.2 ALUSPLAAN JA TEOSTATUD UURINGUD

Planeeringu koostamiseks tehtud uuringud:

- OÜ K&J (möödistamislitsents MTR: EG 10092032-001) poolt 3.03.2020 koostatud digitaalselt möödistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 0303). Geodeetilise alusplaani koordinaadid on L-EST 97 süsteemis, kõrgused EH2000 süsteemis
- Pargi tn 2, Keila
 MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED KAITSEVÖÖNDI (PARGI 3)
 DETAILPLANEERINGULE , mälestise reg. nr. 27085 (Taatsi OÜ, reg. nr. 12148469, tegevusluba nr. VS 904/ 2017)
 Muinsuskaitseameti kooskõlastus nr. 38674, 07.10.2020.

2.3 OLEMASOLEVA OLUKORRA JA PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA KIRJELDUS

Planeeritav maa-ala asub Keila kesklinnas Pargi ja Kooli tänavate nurgas, koolihoone vastas. Planeeringuala pindala on ca 0,4 ha.

Planeeringuga hõlmatakse Pargi tn 3 kinnistu ja osaliselt piirnevate tänavate lõigud:

- Pargi tn 3 (29601:009:0110) suurus on 2493 m², sihtotstarve elamumaa 100%, eraomand;
- osaliselt Pargi tänav T2 (29601:001:0201), sihtotstarve transpordimaa 100%, munitsipaalomand;
- osaliselt Kooli tänav T1 (29601:001:0156), sihtotstarve transpordimaa 100%, munitsipaalomand.
- osaliselt Pargi tn. 1 (29601:009:0004), sihtotstarve elamumaa 100%, eraomand

Planeeringu ala piirneb põhjast Pargi tänavaga, idast Pargi tn. 1 (korterimaja) ja Pargi tn. 1a (maa-alune garaaž) kinnistutega, lõunast Pargi tn. 3a (haljasalamaa), Vaikne tn. 2b ja Kooli tn. 12a (ühepereelmu) kinnistutega ja läänest Kooli tänavaga.

Keila linna üldplaneeringu järgi on maa-ala juhtfunktsiooniks – väikeelamute maa (olemasolevad).

Piirkond on väljaehitatud tänavavõrguga.

Ehitisregistri andmetel on Pargi tn 3 kinnistul (edaspidi kinnistu) üksikelamu (ehitatud 1928. aastal), majandushoone, kuur ja puurkaev. Kinnistul kasvavad põhja- ja kirdepiiril mõned linnahaljastuse väärtusega puud. Viljapuuaid on hiljuti likvideeritud. Maapind on tasane, langusega kirdest edelasse, absoluutsete kõrgustega vahemikus 36,84...36,17 m. Kinnistul on liitumised vee-, kanalisatsiooni, elektri- ja sidevõrguga. Kinnistu idapiiri taga kulgeb kaugküttetrass.

Kinnistu naabruses kehtib Pargi tn 2 kinnistu ja lähiala detailplaneering (kehtestatud Keila Linnavalitsuse 07.11.2019 korraldusega nr 334), kättesaadav

<https://service.eomap.ee/keilalinn/>. Planeeringuga on Pargi tn 3 kinnistu äärde kavandatud sõiduautode peatumiskohad (peamiselt lapsi kooli toovatele vanematele) ja jalgtee. Kooli tänav on kooliõpilaste poolt aktiivselt kasutatav tänav.

Keila hea tava kohaselt on väikeelamumaa juhtotstarbega alale ehitatud kuni kahekorruselisi üksik-, paaris-, rida- või korterelamuid. Kinnistu kõrval idas (kus asub 4-korruselise 21 korteriga elamu) on vastavalt üldplaneeringule keskuse segahoonestusala juhtfunktsiooniga ala. Pargi tn 3 kinnistut võib käsitleda väikeelamumaa ja keskuse segahoonestusala juhtfunktsioonide üleminekualana. Üldplaneeringuga on Pargi tn 3 kinnistu idapiiri äärde reserveeritud maa ülelinnalise kergliiklustee jaoks.

Vastavalt 2019. a valminud Keila linna välisõhu mürakaardile on kinnistul aasta keskmine summaarne müra tase päeval 50-65 dB, öösel 45-60 dB.



Skeem . Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase kontuuriga.

Planeeringualal asuvad järgmised kitsendused:

- puurkaevu (nr PRK0011371, asub Vaikne tn 2 kinnistul) sanitaarkaitseala on vähendatud 50m-lt 10 m-ni, mis ei ulatu käesoleva planeeringualani
- Pargi tn 2 kinnistul kultuurimälestis nr 27085 Vabadussõja mälestusmärk Keila algkooli hoone, Muinsuskaitseaduse § 95 kohaselt on sellel ajaloomälestisel kaitsevöönd 50 meetrit (mälestise väliskontuurist). Kaitsevöönd hõlmab osa Pargi tn 3 kinnistust.
- Kinnistul asuv puurkaev on planeeritud likvideerida

2.3.1 Fotod olemasolevast olukorrast



vaade planeeritavale alale Pargi ja Kooli tn. nurgalt



vaade planeeritavale alale Pargi tn. 5/Kooli tn. 13 kinnistule



vaade planeeritava ala poolt Keila põhikooli hoonele



vaade planeeritava ala poolt Pargi tn. 1 korterelamule



vaade planeeritavale alale Pargi tn. 1 korterelamu poolt (kirdenurk)



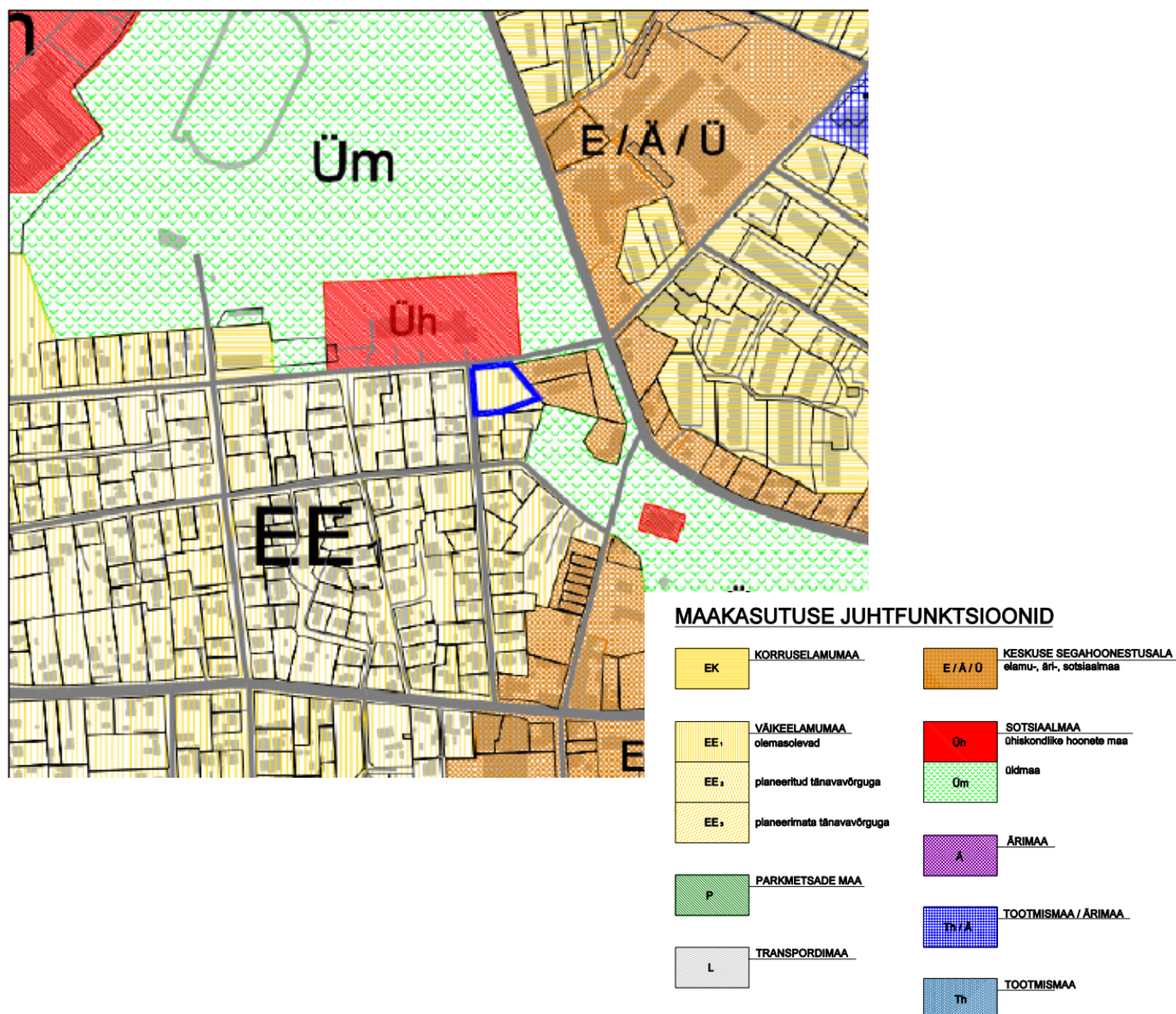
vaade planeeritava ala idapiirilt Pargi 3a/ Vaikne 2b kinnistule

2.4 VASTAVUS STRATEEGILISTELE PLANEERIMIS-DOKUMENTIDELE

Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Keila linna üldplaneering*, vastu võetud Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31.

Üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala väikeelamumaa sihtotstarbega maa-alal (maa-alal) (vt *Skeem 2*).

Skeem 2. Väljavõte Keila linna üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga.



Käesolev detailplaneering on kooskõlas kehtiva Keila linna üldplaneeringuga

2.5 OLEMASOLEVAD TEHNOVÕRGUD.

Kinnistul on olemasolevad ühendused ühiskanalisatsiooni ja veevärgiga (AS Keila Vesi), elektri madalpinge (Elektrilevi OÜ) ja sideühendused (AS Telia Eesti) Pargi tee poolt. Kaugkütte trassiga on võimalik liituda kortermaja (Pargi tee 1) poolt.

Olemasolevate teede ääres on tänavavalgustus.

2.6 OLEMASOLEV HALJASTUS.

Planeeritava kinnistu haljastuse moodustab põhiliselt vanad hooldamata viljapuud ja madalhaljastus. Kinnistu kirdenurgas Pargi tänava poolse piiri ääres kasvab mitmeharuline vaher.

3. DETAILPLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeringu koostamise eesmärgiks on:

- määrata maaksutustingimused, ehitusõiguse ulatus ja arhitektuursed tingimused kahe ridaelamu (max 10 korterit) rajamiseks
- lahendada parkimine
- lahendada liikluskorraldus
- lahendada heakorrastus ning haljastus;
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
- servituutide vajaduse määramine.

3.1 PLANEERIMISLAHENDUS

Planeeringuga kinnistut ei jagata, kavandatakse kaks kuni 2-korruselist 6- ja 4- korteriga ridaelamut. Korterid kavandatakse valdavalt 4- toalised, üks 3-toaline.

Planeeritav kinnistu on trapetsikujuline, mis piirneb põhjast Pargi tänavaga, läänest Kooli tänavaga. Lõunapoolse piiri naabriteks on Kooli tn. 12A, Pargi tn. 3A ja Vaikne 2B kinnistud. Idapoolt piirneb kinnistu Pargi tn. 1 kinnistuga.

Hooned kavandatakse kinnistu keskosas, paralleelselt Kooli tänavaga (hoone A) ja samas suunas väikese nurga alla (hoone B)

Planeeritava ala elamumahud on paigutatud võimalikult põhja-lõuna suunalistena, et anda võimalus korterid avada itta ja läände. Hoone A (6 korterit) paigutus paralleelselt Kooli tänavaga ja hoone B (4 korterit) paralleelselt Pargi tn. 3A kinnistu piiriga. Kinnistule on lubatud ehitada kuni 20m² ehitisealuse pinnaga abihoone (prügimaja), mis paigutatakse idapooles piiri äärde.

Rajatavad hoonemahud on määratletud kahetasandilise ehitusalaga: 1.- korruse tasapinnas on ehitisealune pind 720 m² ja 2. korruse tasapinnas 820 m². See tähendab, et hoone maht ulatub pikemates külgedes 2. korruse tasapinnas terrasside kohal 0,4m kaugemale ja sissepääsude kohal 1,2m kaugemale 1. korruse mahust.

Täisehitusprotsent max 33%. Haljastuse osakaal ca 30%.

Planeeritud sissesõidutee on kavandatud Pargi tänava poolt kinnistu põhjapiirilt, enamik parkimiskohti on paigutatud kinnistu idapiiri äärde. Parkimiskohtade arv on määratud EVS 843:2016 tabel 9.2, Elamute parkimismäärat, parkimiskoht/ elmau(korter), ridaelamu, Linnakeskus, uus. Selle järgi on igale korterile ette nähtud 1,3 kohta. Arvutuslikult kohti

13tk; planeeritud 16tk. (s.h. 2 invakohta). Parkimiskohtade gabariidid on planeeritud vastavalt tabel 9.7, Sõiduauto parkimiskoha mõõtmed (m) sõltuvalt parkimisnurgast.

3.2 ANDMED MOODUSTATAVATE KRUNTIDE KOHTA

Planeeritavale alale nähakse ette 1 krunt.

Pos. nr.	Krundi planeeritud suurus (m ²)	Ehitise-alune pind (m ²)	Hoonete arv krundil	Korruse lisus	Tulepüsi-vus-aste	Parkimis-kohtade arv	Sihtots-tarve katastri-üksuse liigis	Sihtotstarve detailplaneering us ja %
1	2493	1. k. - 720 2. k - 820	2 elamut+ 1 abihoone	2	TP2	16	E	ER 100%

3.3 ARHITEKTUURSED NÕUDED

Kuna planeeritav kinnistu on erikujuga (trapets), siis on hoonete optimaalne paigutus kinnistul kindlaks määratud. Hoonete gabariidid tulenevad otseselt paigutuse võimalustest ja korterite lahendusest. Hoone A (6 korterit) gabariidid on max 39,2m x12,4m ja hoone B (4 korterit) 27,6m x 12,4m.

Hoone kõrgus max 9,5m (abs. kõrgus 48.80) ja korruselisus kaks korrust.

Katusekalle 0° – 10°, kaldkatuse puhul kalde suund risti hoonega.

Hoone maht 2. korruse osas ulatub terrasside kohal 0,4m ja sissepääsude kohal 1,2m ulatuses väljapoole. 2. korrusel soovitatav nn. prantsuse rõdud.

Hoone välisviimistluse materjalid: värvitud krohvipinnad või siledad fassaadiplaadid, fassaadikivi, puitlaudis.

Katusekatteks valtsprofiiliga plekk või katusekatte rullmaterjal.

Rõdupiirded terasest või klaasist.

3.4 SERVITUUTIDE JA KAITSEVÖÖNDITE VAJADUS

Planeeritavale alale (Pargi tn. 3) ulatub osaliselt kinnistu põhjaosas Muinsuskaitseadusest tulenev kaitsevöönd (Pargi tn 2 kinnistul asub kultuurimälestis nr 27085 Vabadussõja mälestusmärk Keila algkooli hoone ja Muinsuskaitseaduse § 95 kohaselt on sellel ajaloomälestisel kaitsevöönd 50m (mälestise väliskontuurist).

Mälestise kaitsevööndis tuleb mulla- ja kaevetöödeks tellida muinsuskaitsealine järelevalve arheoloogia valdkonnas, tulenevalt MuKS § 25 lg 7 p 1 tuleb kalmistu kaitsevööndi alal mulla- ja kaevetöödeks taotleda Muinsuskaitseameti kirjalik luba.

Kaugküttetrassile, mis kulgeb Pargi tn. 1 kinnistu lääneosas määratakse kaitsevööndi servituut 2m kummalegi poole äärmisest torust trassivaldaja kasuks.

Keila linna üldplaneeringus on kavandatud kergliiklustee koridor Pargi tn. 3 ja Pargi tn. 1 kinnistute piirile. Selleks on planeeringus ette nähtud 2m servituudiala (1m ulatuses mõlema kinnistu piirist).

3.5 LIIKLUS JA PARKIMINE

Planeeritavale alale on juurdepääs tagatud Pargi tänavalt.

Planeeritaval alal on parkimine lahendatud omal krundil (max 16 tk)

Parkimiskohtade arv on määratud EVS 843:2016 tabel 9.2, Elamute parkimisnormatiiv, parkimiskoht/ elmau(korter), ridaelamu, Linnakeskus, uus. Selle järgi on igale korterile ette nähtud 1,3 kohta. Arvutuslikult kohti 13tk; planeeritud 16tk. (s.h. 2 invakohta). Parkimiskohtade gabariidid on planeeritud vastavalt tabel 9.7, Sõiduauto parkimiskoha mõõtmed (m) sõltuvalt parkimisnurgast..

Ridaelamud – $10 \times 1,3 = 13$ tk

Planeeritud parkimiskohti oma kinnistul 16 tk.

Käesoleva planeeringuga antakse ka lahendus Pargi tn. 1 kinnistule täiendavate parkimiskohtade paigutamiseks. 5 parkimiskohta on kavandatud kinnistu lääneossa olemasoleva kortermaja akendeta otsaseinast ca 6m kaugusele.

3.6 HEAKORD JA KESKKONNAKAITSE

Hoonete vahele jäävad haljasalad ja jalgtee.

Kinnistul olevad hooldamata viljapuud ja paar isetekkelist pöösast likvideeritakse. Olemasolev mitmeharuline vaher olemasoleva sisseesõidu kõrval säilitatakse.

Olemasoleva kõrghaljastuse kaitsmisel lähtuda EVS 893:2008 „Puude ehitusaegne kaitse” nõuetest.

Kinnistul olev puurkaev likvideeritakse (tamponeeritakse).

Hoone ehitusprojektis lahendada vertikaalplaneeringuga sademe- ja drenaažvee eemaldamine planeeringualalt, vältides vee valgumist naaberkinnistutele. Parkimisalale on planeeritud sademevee äravoolu restkaevud, mille kaudu juhitakse sademeveed tänava sadevete kanalisatsioonitrassi.

Kinnistule on ette nähtud rajada piirded:

Kuuse tn., Pargi tn. ja Pargi 1 poolsele piirile puitlippidest max 1,5m kõrgune; lõunapiirile kaherealine haljaspiire (nt. elupuu ja läikiv tuhkpuu).

Keila aedlinnas on heaks tavaks kuni 1,5 m kõrgused võrkpiirded koos hekiga või puitlippiaid, kus lippide vahed moodustavad vähemalt 25% kogu piirde ulatusest.

Planeeritaval alal tekkivad jäätmed tuleb koguda kokku sorteeritult selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse, mis paigutatakse prügihoonesse. See paikneb visuaalselt sobilikult MK kaitsevööndist väljapool (idapoolse piiri ääres).

Prügi äraveoks tuleb kinnistu valdajal sõlmida prügiveoleping vastavalt Keila linna poolt kehtestatud jäätmekäitluseeskirjale.

Terviseameti nõuded.

- Planeeritaval alal peavad olema täidetud keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 17 „Välisõhus leviva müra ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud II kategooria liikluse müra piirväärtused, milleks on päeval ajal kuni 60dB (müratundliku hoone teepoolisel küljel kuni 65dB) ning öisel ajal kuni 55 dB (teepoolisel küljel kuni 60dB).
- Tehnoseadmete paigaldamisel jälgida, et need ei oleks suunatud müratundlike hoonete poole ning tehnoseadmete müratasemed ei tohi elamualadel ületada KeM määrusega nr 71 lisas 1 Toodud II kategooria tööstusmüra sihtväärtuseid.
- Ehitusaegsed müratasemed ei tohi läheduses asuvatel müratundlikel aladel ajavahemikul 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud vastava mürakategooria tööstusmüra normtasemeid.
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks läheduses asuvatel alamialadel sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” § 3 toodud piirväärtuseid.
- Siseruumides tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” toodule.
Kui radoonisisaldus pinnaseõhus ületab 50 kBq/m³, tuleb uusehituste püstitamisel kasutada radoonivastaseid meetmeid. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud.

Seetõttu tuleb radoonikaitse meetmete väljaselgitamiseks teostada enne projekteerimist radooniuuringud.

- Hoonete planeerimisel tuleb arvestada EVS 894:2008+A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides” nõudeid või EVS 938:2019 „Päevavalgustus hoonetes. Insolatsiooni arvutamisel kasutatav kuupäev” ja EVS-EN 17037:2019 „Päevavalgustus hoonetes” nõuetega.

3.7 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD

- Hoone juurde viivate sissepääsuteede selge eristamine vähendab sissepääsmiste, vandalismi, graffiti ja süütamise riski.
- Kuna piirdeaedade rajamine pole ette nähtud, siis peab krundi- ja tänavavalgustus
- tagama piisava nähtavuse pimedal ajal.
- Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud, ukse- ja aknad ja klaasid vähendavad vandalismiaktide ja sissepääsmiste riski
- Sissepääsmiste või vandalismiaktide sihtmärkide tugevdamine peale rünnakut vähendab intsidentide kordumise riski.
- Kiired parandustööd vähendavad edasisi kahjusid ennetades uusi vandalismiakte, graffitirünnakuid või süütamisi. Kiirele korrastamisele aitab kaasa regulaarne järelevalve.
- Süttimatust materjalist prüginõude kasutamine vähendab süütamise riski.
- Kergestisüttivate materjalide eemaldamine või asendamine vähendab süütamise riski.
- Hea korrashoid, eriti kergestisüttiva prügi kiire eemaldamine, vähendab süütamise ohtu.
- Hoone varustatakse valvesignalisatsiooniga.
- Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

3.8 TULEOHUTUS

Detailplaneering on koostatud ja hoone ehitusprojekt koostada järgides nõudeid vastavalt siseministri 30.03.2017. määrusele nr. 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele". §22 kohaselt ei tohi tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist kahju. Selle täitmiseks peab ehitistevaheline kuja takistama tule levikut teistele ehitisele, kusjuures juhul, kui ehitistevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Planeeritud hoonestusala puhul on lähtutud võrdsuse printsiibist, kus hoonestamata naaberkinnistutele on võimalik ehitada samuti kinnistu piirist 4 m kaugusele. Naaberkinnistu Kooli tn. 12A olemasolev hoone asub planeeritava kinnistu piirile lähemal, kui 4m. Sellest tulenevalt tuleb planeeritava kinnistu hoone A lõunapoolne otsasein projekteerida tulepüsivusega REI 120 (tulemüür). Teised olemasolevad naaberhooned jäävad planeeritud hoonestusalast määrusega nr. 17 esitatud normist kaugemale.

Planeeritavate hoonete lubatud maksimaalne kõrgus on 9,5m.
Planeeritavate hoonete korruselisus on 2.
Planeeritavate hoonete tulepüsivus TP-2.

Veevarustus väliseks tulekustutuseks kaetakse hüdrantidest ühisveevõrgul (min 10 l/s 3h)

- Kooli tn ja Vaikne tn ristmikul TTMA nr 137 asukohas 6574672.91, 523550.33, mille tagatud veeloovutus on 10 l/s 3h

- Pargi tn ja Metsa tn ristmikul TTMA nr 2098 asukohas 6574777.9, 523420.7, mille tagatud veeloovutus on 15 l/s 3h

Vt. joonis DP-AS-1-01 (asukoha skeem)

3.9 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et püstitatav hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkinnistute kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud hüvitab kinnistu igakordne omanik, kelle poolt kahju põhjustanud tegevus lähtus.

3.9.1 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

Kehtestatud detailplaneering on aluseks ehitusprojekti koostamisel. Ehitusõigus realiseeritakse kruntide omanike poolt tema tahte kohaselt.

Planeerimisseaduse § 140 lg 1 p. 1 kohaselt tuleb planeeringut realiseerima hakata 5 aasta jooksul kehtestamisest, vastasel juhul võib planeeringu tunnistada kehtetuks.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale.

3.10 PLANEERITAVA MAA-ALA ARVNÄITAJAD

Planeeritava kinnistu suurus (Pargi tn. 3)	2493 m ²
Kavandatav kruntide arv	1 tk.
Ehitisealune pind	820 m ² (800m ² elamud ja 20m ² abihoone)
Täisehituse % kinnistul	max 33%
Haljastuse osakaal kinnistul	ca 30%
Maksimaalne korruselisus	2
Planeeritav hoonete arv	3 tk. (2 elamut ja 1 abihoone)
Planeeritav korterite arv	10 tk.
Planeeritav parkimiskohtade arv	16 tk.
Täiendavad parkimiskohad Pargi tn. 1 kinnistul	5 tk.

4 TEHNOVÕRGUD

Kinnistul on olemasolevad ühendused ühiskanalisatsiooni ja veevõrgiga, elektri- ja sideühendused (Pargi tee poolt). Kortermaja (Pargi tee 1) poolt on võimalus liituda kaugkütte trassiga.

4.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

Üldist.

Keilas, Pargi tn. 3 kinnistu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamisel on alusandmete ja lähtematerjalidena kasutatud:

- Arhitekt Anne Kose poolt koostatud detailplaneeringu arhitektuurset lahendust (apr. 2021.a.).
- Planeeringu koostamise algatamise korraldus, 28.05. 2020, nr. 167
- AS Keila Vesi veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr.150421-1 (15.04.2021)
- EVS 835:2014. Kinnistu veevõrgi projekteerimine.
- EVS 846:2013. Kinnistu kanalisatsioon.

4.1.1 VEEVARUSTUS.

Arvutuslik veetarbimine planeeritaval alal on 6,0 m³/d (1,0 m³/h). Planeeritava ala kinnistute veetarbimine kaetakse Pargi tn. poolt olemasoleva liitumispunkti (DN25 PE torul), Ø 100mm ühisvee torustikust. Kuna kahe ridaelamu tarbimine on suurem olemasolevast nähakse ette olemasoleva liitumistorustiku asendamine suurema läbimõõduga torustikuga (DN40). Ühendus sadulaga.

Projekteeritav tarnetorustik ning kinnistusesine välisvõrk plastist (PE, PN10) torust. Veetorustiku rajamissügavus on 1,8m toru peale. Veetorustik on varustatud märkelindiga. Hoone esimese välisseina taha, valgustatud ja soojustatud ruumi paigaldatakse veearvesti. Paigaldus vastavalt "Veemõõdusõlmede ehitamise, kasutamise ja veearvestite paigaldamise eeskirjadele".

Sisemist tuletõrje veevarustuse süsteemi elamutesse kavandatud ei ole.

Veevarustus väliseks tulekustutuseks kaetakse hüdrantidest ühisveevõrgul.

Vastavalt vee-ettevõtte tingimustele on maksimaalne väline tuletõrjevesi kogu DP alale mitte rohkem, kui 15 l/s 3h, kui planeeritav ehitus jääb hüdrandi nr 2098 (asukohas 6574777.9, 523420.7, Pargi tn ja Metsa tn ristmikul) lubatud teenindussalasse. Planeeringuala on kavandatud hüdrandi TTMA nr 2098 teenindusalasse.

(Kui planeeritav ehitus jääb hüdrandi nr 137 (asukohas 6574672.91, 523550.33) tegevusalasse, siis on maksimaalne tagatud veeloovutus 10 l/s 3h

Kahe hüdrandi samaaegsel kasutamisel on tagatud veeloovutus kogu planeeringualale mitte rohkem kui 15 l/s 3h.)

Korterite soe tarbevesi valmistatakse soojusvahetiga soojasõlmes.

4.1.2 REOVEEKANLISATSIOON.

Reoveed (6,0 m³/d) planeeritavalt alalt juhitakse isevoolsesse ühiskanalisatsiooni Pargi tn.-l 160mm PVC torul olemasoleva plastist kaevu 400/315 kaudu. Liitumispunkti kontrollkaev kuni 1m kaugusel kinnistu piirist. Projekteeritavad kanalisatsioonitorustikud rajatakse plasttorudest Ø 160mm. (PVC), kontrollkaevud plastist, teleskoopsed.

4.1.3 SADEMEVEEKANALISATSIOON.

Planeeringuala sademeveed tuleb ette näha eelistatult võimalikult suures ulatuses lokaalse immutamisega ja vajadusel / võimalusel taaskasutamisega (murukivid, haljasalad, immutusala istutusala jms) ning torukaudu tänava sadekanaliseerimise juhtimine ainult juhul, kui eelpool nimetatud variandid on välistatud või ebamõistlikult suurte kuludega.

Sademeveed kinnistutesisestelt teedelt-platsidelt (max 4,5 l/s) ning hoone katustelt (max 5,5 l/s) suunatakse AS Keila Vesi poolt väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt Pargi tänava sademeveete torustikku (olemasolev betoonkaev sademevee kollektoril). Liitumispunktina on ette nähtud uus kontrollkaev 400/315. Torustik paigaldatakse plasttorudest Ø 160mm, restkaevud kinnistutel plastist, teleskoopsed, settepesadega.

4.1.4 DRENAAŽISÜSTEEM.

Hoonele rajatava drenaaži veed (0,7 l/s) suunatakse kinnistusesse sadeveevõrku läbi paisutusvastase klapi. Projekteeritav drenaažitorustik paigaldatakse PVC torudest Ø 100mm, kaevud plastist, teleskoopsed, Ø 400/315mm, settepesaga ja malmkaanega.

4.2 SOOJARVASTUS.

Projekteeritavate, Keila linnas paikneva Keskväljak 6 kinnistu soojavarustuse planeerimise lähtematerjalidena on kasutatud:

- Arhitekt Anne Kose poolt koostatud detailplaneeringu arhitektuurset lahendust (aprill 2021.a.).
- Planeeringu koostamise algatamise korraldus, 28.05.2020, nr. 167
- AS Utilitas Eesti tehnilised tingimused Keila, Pargi tänav 3 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks (01.04.2021,nr. 21TT-00571)

Väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt on kaugkütetrassi ühenduskoht linna kaugküttevõrguga Pargi ja Vaikne tänava vahelise harutrassi siibrid K10-1A (lõigul K12 kuni K10-1).

Prognoositav soojuskoormus planeeritaval alal on ca 0,35 MW, sh.kütteks 0,15 MW ja sooja tarbevee valmistamiseks 0,20 MW.

Kaugkütetrassile, mis kulgeb Pargi tn. 1 kinnistu lääneosas määratakse kaitsevööndi servituut 2m kummalegi poole äärmisest torust trassivaldaja kasuks.

Elamute soojusvarustuse ehitusprojekti koostamiseks tuleb tellijal taotleda AS Utilitas Eesti konkreetsed liitumise tehnilised tingimused.

4.3 ELEKTRIVARUSTUS.

Hoone elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused detail-planeeringuks nr. 374075.

Kahe ridaelamu (kokku 10 korterit) elektrivarustuseks projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ vajaliku 0,4 kV kaabelliini ja paigaldab tarbijate krundipiirile mitmekohalistena teealasse koos kahetariifse arvestussüsteemi ja liitumispunkti kaitsmega 3×160A.

Liitumiskilp paigaldada kinnistu piirile, mitte õhuliini mastile.

Liitumispunktist elektripaigaldise peakilpi on planeeritud maakaabelliin. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi OÜ liitumispunktis.

Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad (Viide- Nõuded madalpinge kaablivõrgu projekteerimiseks). Detailplaneeringuga moodustatavatel ehituskruuntidel tuleb seada Elektrilevi OÜ-le notariaalne maakasutusõigus enne kinnistu(te) müüki.

Tarbijate varustamine elektrienergiaga näha ette jaotusalajaama Kooli: (Saue) toitele.

Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus. Sissesõidutee all kaablid kaitsta ja paigaldada lisaks 2 reservtoru.

4.4 SIDEVARUSTUS

Hoone sidevarustus on planeeritud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr. 35069261, 12.04.2021.

Krundil olev sidekaabel on ette nähtud likvideerida.

Likvideeritava kaabli asemele on planeeritud uus sidekanalisatsioon, millele on seatud kaitsevöönd koridori laiusel 4m servituudi vajadus kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks.

Sidekanalisatsiooni sisend on planeeritud PARGI TN.-I asuvast sidekaevust KEI-044.

Lähtuvalt sellest on koostatud planeeritava ala sidelahendus, sidekanalisatsiooni trass paikneb valdavalt teemaal, planeeritud hoonestusele on ette nähtud individuaalsed sisestused.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis väib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

Näha ette kõik vajalikud tööd siderajatiste kaitsmiseks. Telia siderajatistega ühendamise on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Telia sidekaablite paigaldamise osas sidekanalisatsiooni lepatakse kokku eraldi sõlmitavas kokkuleppes.

C JOONISED

1. Asukoha skeem		DP_AS-1-01
2. Tugiplaan	M 1 : 500	DP_AS-1-02
3. Ruumilise keskkonna analüüs		DP_AS-1-03
4. Põhijoonis	M 1 : 500	DP_AS-1-04
5. Tehnovõrkude plaan	M 1 : 500	DP_AS-1-05

Lisa 1 - Pargi tn 2, Keila

MUINSUSKAITSE ERITINGIMUSED KAITSEVÖÖNDI (PARGI 3)

DETAILPLANEERINGULE , mälestise reg. nr. 27085 (Taatsi OÜ, reg. nr. 12148469, tegevusluba nr. VS 904/ 2017)

Lisa 2 - Planeeritud ridamajade eskiisid

koostas: Anne Kose
volitatud arhitekt, tase 7