

Töö nr: 0116-DP

Tellija: OÜ MUHU TRADE



KEILA LINN, KESKVÄLJAK 8 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

Keskväljak 8, Keila linn, Harjumaa

Arhitekt: Anne Kose
(EP 00202FIE-0001, kutsetunnistuse nr. 117187)
SUPLUSE PST. 7-14, TALLINN
t. +372 5515254
annekose2@gmail.ee

Omanik : OÜ Muhu Trade
Harjumaa, Tallinn, Pärnu mnt 142, 11317
(reg. 12448409)
katrin@honga.eu

Tallinn, aprill 2018

KÖITE SISUKORD

| | | |
|--------|---|----|
| I | PLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID..... | 3 |
| | TEHNILISED TINGIMUSED | |
| II | SELETUSKIRI..... | 4 |
| 1 | ÜLDOSA..... | 4 |
| 1.1 | Detailplaneeringu koostamise aluste loetelu..... | 4 |
| 1.2 | Detailplaneeringu lähtedokumendid..... | 4 |
| 1.3 | Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud..... | 4 |
| 1.4 | Detailplaneeringu koostamise eesmärk..... | 5 |
| 2 | OLEMASOLEV OLUKORD..... | 5 |
| 2.1 | Planeeritava ala maaomandi seis..... | 5 |
| 2.2 | Olemasolevad tehnovõrgud..... | 5 |
| 2.3 | Keskväljak 8 kinnistu olemasolev kõrghaljastus..... | 5 |
| 3 | PLANEERINGUGA KAVANDATAV..... | 6 |
| 3.1 | Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja selle analüüs..... | 6 |
| 3.2 | Planeerimislahendus..... | 10 |
| 3.3 | Andmed moodustatavate kruntide kohta..... | 11 |
| 3.4 | Arhitektuursed nõuded..... | 11 |
| 3.5 | Servituutide ja kaitsevööndite vajadus..... | 12 |
| 3.6 | Liiklus ja parkimine..... | 12 |
| 3.7 | Heakord ja keskkonnakaitse..... | 12 |
| 3.8 | Kuritegevuse riske vähendavad abinõud..... | 13 |
| 3.9 | Tuleohutus..... | 15 |
| 3.10 | Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hõvitaja..... | 15 |
| 3.10.1 | Planeeringu elluviimine..... | 15 |
| 4 | TEHNOVÕRGUD..... | 16 |
| 4.1 | Veevarustus ja kanalisatsioon. Üldist..... | 16 |
| 4.1.1 | Veevarustus..... | 16 |
| 4.1.2 | Reoveekanaliseerimine..... | 16 |
| 4.1.3 | Sadeveekanaliseerimine..... | 16 |
| 4.1.4 | Drenaažisüsteem..... | 16 |
| 4.2 | Soojavarustus..... | 17 |
| 4.3 | Elektrivarustus..... | 17 |
| 4.4 | Sidevarustus..... | 17 |
| 5 | PLANEERITAVA MAA-ALA ARVNÄITAJAD | 18 |
| III | JOONISED..... | 19 |
| IV | INSOLATSIOONI (otsese päikesevalguse)TINGIMUSTE ANALÜÜS PAE TN. 1 HOONELE | |
| V | KOOSKÕLASTUSED | |

I PLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID

1. Keila Linnavalitsuse korraldus. Nr 358, 6.11. 2015
2. Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad
3. Leping Keila linnas Keskväljak 8 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu koostamise korraldamiseks, finantseerimiseks ning detailplaneeringukohase avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste, haljastuse, välisvalgustuse ning tehnorajatiste väljaehitamiseks
4. Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu algatamise teade, Keila linna kodulehel Ametlikud teadaanded, 9.11.2015
5. Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu algatamise kuulutus, Keila Leht 13.11.2015
6. Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu algatamise kuulutus, Postimees 12.11.2015
7. Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu algatamise informatsioon Pae 1 KÜ-le ja Pae 3 KÜ-le, 10.11.2015, nr. 4.2-1.6/1481-3
8. Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu algatamise informatsioon Riigi Kinnisvara AS-le, Lelle tn. 24 11318, Tallinn, 10.11.2015, nr. 4.2-1.6/1481-4.
9. Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu algatamise informatsioon Pae 1 KÜ-le ja Pae 3 KÜ-le, 10.11.2015, nr. 4.2-1.6/1481-3.
10. Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu avalikustamise informatsioon Riigi Kinnisvara AS-le, Lelle tn. 24 11318, Tallinn, 25.08.2016, nr. 4.2-1.6/1481-6.
11. Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku aruteleu osavõtjate nimekiri
12. Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku aruteleu protokoll, 12.09. 2016
13. Keila Linnavalitsuse kiri Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu lahenduse puuduste kohta (15.02.2018, nr. 4.2-1.6/1481-17)

Detailplaneeringu koostajad:

Arhitektuurne osa: FIE Anne Kose, volitatud arhitekt, tase 7

Tehnovorkude lahenduste konsultandid:

Vee- ja kanalisatsiooni osa: Joel Aug, diplomeeritud veevarustuse-ja kanalisatsiooniinsener tase 7, Kutsetunnistus nr 099106 ,

Elektrija norkvoolu osa: Matti Pukari, Elkon Elekter OU,

Küttevarustuse osa: Utilitas AS, Keila osakond

II SELETUSKIRI

1 ÜLDOSA

Keila linnas Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu planeeritava maa-ala suurus on ca 1400m². Detailplaneeringu ala määratleb Keskväljak 8 kinnistu ja tänava-ala kuni Luha tänava ja Keskväljaku sõidutee osani.

Detailplaneeringu tellijaks on OÜ MUHU TRADE ja koostamise korraldajaks Keila Linnavalitsus (aadress Keskväljak 11, 76608 Keila); kinnistu omanik on OÜ MUHU TRADE, juhatuse liige Katrin Honga (aadress: Pärnu mnt. 142, 11317 Tallinn).

1.1 Detailplaneeringu koostamise aluste loetelu

- Planeerimisseadus
- Keila linna üldplaneering (kehtestatud 15. 10. 2002)
- Keila linna ehitusmäärus
- Keila linna detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded jt. kehtivad õigusaktid ja normid
- Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad.

1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Vabariigi Valitsuse 27.oktoobri 2004.a määrus nr 315 Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded; muutmine: Siseministri 20.09.2007.a määrus nr 215
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- EVS 809:2002 Kuritegevuse ennetamine
- Keila linna jäätmekäitluseeskiri
- Keila linna puu raieloa andmise kord
- Hea ehitustava.
- Keila linnavalitsuse korraldus detailplaneeringu algatamise kohta 06.11.2015, nr. 358.
- AS Keila Vesi Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr. 1643/16, 05.06.2016
- Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon, tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 248812
- AS Utilitas Eesti, Keila osakond, tehnilised tingimused Keila Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks, nr. 100-03-17/2, 28.02.2017
- Telia Eesti AS Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr. 28147921, 24.03.2017

1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

1. Topo-geodeetilised uurimustööd, OÜ K& J, töö nr 2209, 22.09.2015.
2. Insolatsiooni tingimuste analüüs Pae tn. 1 elamule (koostas arh. Kristjan Kullerkan, 01.11.2016)

1.4 Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Keila linnas asuva Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu eesmärgiks on max 12 korteriga ja 2 äripinnaga elu- ja ärihoone rajamiseks ehitusõiguse määramine koos heakorrastuse, parkimiskohtade ja vajalike insenertehniliste võrkude rajamisega.

Detailplaneeringuga ei muudeta Keila linna kehtivat üldplaneeringut.

Planeeringu koostajale teadaolevatel andmetel planeeritaval maa-alal varem kehtestatud detailplaneeringuid ei ole.

2 OLEMASOLEV OLUKORD

Planeeritav maa-ala asub Keila linnas, Keskväljak 8 kinnistul. Planeeringu ala piirneb põhjast Pae tänav 1 ja 3 korterelamu kinnistutega, läänest Keskväljak 8a kinnistuga, idast Luha tänav ja lõunast Keskväljakuga.

Kinnistule pääseb Luha tänavalt.

Planeeritav Keskväljak 8 kinnistu on käesoleval ajal hoonestamata, kuid seal on ajalooliselt asunud ka hoone, mis on ammu lammutataud. Pikki aastaid hoonestamata kinnistu on sisuliselt muruga kaetud haljasala, kus kasvab isetekkeliselt vähest kõrghaljastust ja Pae tn. 1 kinnistu poolisel piiril hekk. Vaatamata sellele, et kinnistu on haljasala, ei ole ta kasutusel, kui pargiala (linnakodanike jaoks mitte kasutatav).

2.1 Planeeritava ala maaomandi seis

Planeeringualal asuvad järgmised kinnistud:

| Adress | Pindala m ² | Kinnistu nr | Katastritunnus | Sihtotstarve | Omanik |
|--------------|------------------------|-------------|----------------|--------------|---------------|
| Keskväljak 8 | 1100 | 1 | 29601:005:0110 | 100% ärimaa | OÜ Muhu Trade |

2.2 Olemasolevad tehnovõrgud

Planeeritavatel kinnistul ei ole käesoleval ajal ühendusi tehnovõrkudega.

2.3 Keskväljak 8 kinnistu olemasolev kõrghaljastus

Kuna kinnistu on aastaid olnud hoonestamata, siis on ta kujunenud muruga kaetud haljasalaks, kus kagunurgas kasvab grupp sireleid, mille sisse on istekkeliselt kasvanud vaher ja põhjaosas üks suur künnapuu. Pae tn. 1 kinnistu poolse piiri läheduses kasvab hekk, mis jääb täielikult planeeritavale Keskväljak 8 kinnistule.

Künnapuu, I klass (eriti väärtuslik puu)- punase värviga

3 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

Planeeritav maa-ala hõlmab Keskväljak 8 kinnistut ja tänava-ala kuni Luha tänava ja Keskväljaku sõidutee osani. Ülejäänud planeeringuala piir on kujutatud joonisel planeeritavast alast ca 3 m väljapoole.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on:

- määrata Keskväljak 8 kinnistule ehitusõigused max 12 korteriga ja 2 äripinnaga elu- ja ärihoone rajamiseks
- lahendada heakorrastus ning haljastus;
- tehnovõrkude ja –rajatiste asukoha määramine;
- servituutide vajaduse määramine.

3.1 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed ja selle analüüs

Planeeritava maa-ala kontaktvöönd hõlmab Keskväljaku lähiala, mis jääb Tiiru, Põhja, Luha, Pae tänavatega, Keskpargi ja Uue, Ülesõidu ning Rohelise tänavatega piiratud alasse.

Keila linna üldplaneeringu järgi on piirkonna maa-ala juhtfunktsiooniks – keskuse segahoonestusala, kus peavad elamu-, äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega krundid moodustama vähemalt 95% alast.

Planeeritav ala on ümbritsetud kirde poolt korteramute alaga. Ülejäänud suundades ehk Keskväljakul ja selle ümbruses on valdavalt ühiskondlike ja ärihoonete ala.

Haljastatud ala jääb planeeringualast lõunasse, mis jagab Keskväljaku kaheks tsooniks ja koos ida pool asuva platsiga moodustab Keila kiriku hajumisala. Keila kirik ja kirikuaed ongi Keskväljaku lõpetuseks ja ühtlasi dominandiks kogu Keila keskosale. Keila Keskväljak ei ole traditsiooniline väljak, vaid kujutab endast linna keskalleed, mis ida pool algab kirikuga ja lääne pool lõpeb Keskpargi ja Keila Kultuurikeskusega.

Linnaruumi elemendid (tänavaruumid, väljakud), linna ajalooliselt kujunenud omapära on Keila vanimas osas üsna hästi säilinud. Hoonestuses põimuvad eri ajastutest pärit linnaruumi kujundamise võtted ning kontrastselt erineva mahuga hooned. Esinduslikumad paiknevad 1950.-ndatel aastatel planeeritud Haapsalu ja Paldiski mnt. hargnemiskohale ja tollele perioodile iseloomulike hoonetega.

Keskväljaku lõunakülje hoonestus on mahtudelt eriilmelisem. Keskväljak 3/3a 3 - korruseline ärihoone veidi eklektiliselt kujundatud fassaadiga, Keskväljak 5, mis liitub vahetult eelmisega on viilkatusega 3-korruseline hoone.

Keskväljaku ja Ülesõidu tänava nurgal olev hoone (Ülesõidu tn.1) on stalinistlik 2- korruseline kõrge kelpkatusega hoone (perearstikeskus). Sellele kinnistule ja Roheline tn. 5 ja 7 on koostatud ja kehtestatud detailplaneering (kehtestatud Keila Linnavolikogu otsusega nr. 25, 16.06.2015).

Keskväljak 11 asub 1980-ndatel ehitatud linnavalitsuse hoone, mis on modernistlik ehitus ja samuti selle kõrval Keskväljak 13 ärihoone.

Keskväljaku põhjaküljes Keskväljak 6 on endise kauplusehoone asemele ehitatud kaasaegne 3-korruseline elu- ja ärihoone (det. plan kehtestatud Keila Linnavolikogu otsusega nr. 12, 31. märts 2015). Luha tn. 2a asub 4 -korruseline viilkatusega tüüpelamu 70-ndatest aastatest.

Luha tänavast läänepool domineerivad 1950.-ndatest pärit stalinistlikud hooned: Keskväljak 12 on hiljuti renoveeritud Keila Kultuurimaja, Keskvälajak 10 (endine kinohoone) on ümberehitatud söögikohaks ja pangaks, Keskväljak 8a büroohoone (rekonstrueeritud Politseimajaks) ja Pae tn. 1 kahekorruseline kõrge kelpkatusega kortermaja, mille suhteline kõrgus olemasolevast maapinnast katuseharjani on ca 14,3m. Pae tn. 1 kinnistu keskmine absoluutkõrgus on ca 0,5m madalam planeeritava kinnistu absoluutkõrgusest. Planeeritava hoone kõrguseks on määratud 11,5m Keskväljaku poolsest tänava pinnast.

Keskväljak 8 äri- ja eluhoone kavandamine on põhjendatud, kuna tegemist on ajalooliselt hoonestatud krundiga ja sobiva mahuga uusehitis aitaks organiseerida tänavaruumi ja tihendada linnakeskust.

3.1.1 Fotod naaberhoonestusest



Vaade planeeritavale kinnistule Ülesõidu tänava poolt



Vaade Keila kirikule Keskväljaku poolt



Vaade planeeritavale kinnistule Luha tänava poolt



Vaade planeeritavale kinnistule Keila Linnavalitsuse hoone poolt



Vaade Keila Linnavalitsuse hoonele Keskväljak 11



Vaade Ülesõidu tn. 1 hoonele Keskväljaku poolt

3.2 Planeerimislahendus

Keila linna üldplaneeringu järgi on planeeritav ala keskuse segahoonestusala, kus on elamu-, äri- ja sotsiaalmaa sihtotstarbega krundid.

Detailplaneering ei sisalda Keila linna üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

Keskväljak 8 kinnistu planeerimislahendus tuleneb vajadusest rajada kinnistule max12 korteri ja 2 äripinnaga elu- ja ärihoone.

Planeeritav kinnistu on trapetsi kujuline, mis piirneb läänest Luha tänavaga ja lõunast Keskväljakuga. Krundi põhjapoolse külje naabriteks on Pae tn. 1 ja Pae tn. 3 kortermaja kinnistud ja läänepoolse külje naaber on Keskväljak 8a kinnistu (Politseimaja).

Hoone paigutatakse krundile olemasolevate hoonetega samas orientatsioonis nii, et Luha tn. ja Keskväljaku poolne nurk on määratud olemasolevate hoonete ehitusjoonte ristumisega. Rajatav hoonemaht on määratletud kahetasandilise ehitusalaga: 2.- ja 3.- korruse tasapinnas, mille laius on 14,5 m ja pikkus 23,7 m (Keskväljaku pool) ja 1. korruse tasapinnas vastavalt laius 13,0m, pikkus 24,8m. See tähendab, et hoone maht astub Luha tänava ääres 1. korruse mahust 1m kaugemale ja kinnistu poolses osas 1,5m kaugemale.

Täisehitusprotsent max 36%. Esimesele korrusele on kavandatud äripinnad (kaubandus, teenindus, büroo) ja 2.-l js 3.-l korrusele korterid (põhiliselt 2-toalised ja mõned 1- ja 3-toalised).

Juurdepääs kinnistule on Luha tänava poolt.

Parkimine on kavandatud kinnistu põhjapoolsesse ossa põhiliselt kavandatava hoonemahu poolsesse ossa. Parkimiskohti kinnistul on võimalik rajada ca 14 tk.

3.3 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 | Korruselisus | Tulepüsi-vus-aste | Parkimis-kohta-de arv | Sihtotstarve katastri-üksuse liigis | Sihtotstarve detailplaneeringus ja % |
|----------|---|--------------------------------------|---------------------|--------------|-------------------|-----------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | 1100 | 1. k. - 340 2.-3. - 400 | 1 | 3(-1) | TP2 | 14 | Ä / E | Ä 30% / EK 70% |

3.4 Arhitektuursed nõuded

Elu- ja ärihoone maht 1. korruse osas paigutatakse olemasolevale ehitusjoonele Luha tänava ja Keskväljaku pool ning kinnistu Keskväljak 8a poolsest piirist 4 m kaugusele ja Pae tn. 1 piirist 14,0m kaugusele. 2. ja 3. korruse osas astub hoone maht Luha tänava ääres 1. korruse mahust 1m kaugemale ja kinnistu poolses osas 1,5m kaugemale.

Hoone esimese korruse maht peab jääma olemasoleva hoone 1. korruse akendest min. 12,5m kaugusele, et oleks tagatud nõutav insolatsioon olemasoleva hoone eluruumides (vt. osa IV Insolatsiooni (otsese päikesevalguse) tingimuste analüüs Pae tn. 1 elamule).
Planeeringulahenduse järgi on kaugus 14.5m.

Hoone gabariidid on määratud ehitusala piiridega (1. korruse tasand ja 2.-3. korruse tasand)

Hoone kõrgus max 11,5m (abs. kõrgus 47.10) ja korruselisus kolm korrust. Esimene korrus äripinnad ja 2. – 3. korrus elamispinnad. 3. korrus on planeeritud katusekorrusena, kus on ette nähtud kasutada uukaknaid.

Tänavate poolsetes külgedes peab katusekalle olema ligilähedane naabermajade (Pae 1 ja Keskväljak 8a) katusekalletega ehk ca 35°. Kalle 5° võib olla ainult õue pool.

Hoonele ei planeerita rõdusid või lodžasid. Võimalik on kasutada „prantsuse” rõdusid.

Kavandatava hoone asukoht nurgakrundil eeldab ka mahuliselt lahenduselt sellega arvestamist. Luha tänava ja Keskväljaku nurk avaneb väljaku pargiosa poole, mis annab võimaluse kasutada hoone nurgalahenduses mõnda märgilist elementi, nt. suurt kella.

Hoone välisviimistluses kasutada traditsioonilisi materjale: heledad krohvipinnad, fassaadikivi, klaasi jms. (linnakeskusele omaseid väarikaid materjale). Katusekatteks valtsprofiiliga plekk või tellisega sobiv katusekivi.

Rõdupiirded terasest või klaasist.

3.5 Servituutide ja kaitsevööndite vajadus

Planeeritaval alal (Keskväljak 8) seadusest tulenevaid servituudi või kaitsevööndi alasid ei ole. Kaugküttetrassile Luha tänaval määratakse kaitsevööndi servituut 2m kummalegi poole äärmisest torust trassivaldaja kasuks. Planeeritud madalpinge (0,4kv) maakaablile Luha ja Pae tänava nurgalt kuni planeeritava kinnistu liitumiskilbini määratakse kaitsevöönd 1m kummalegi poole äärmisest kaablist.

Vee-, reoveekanaliseerimise ja sadeveekanaliseerimise trassi planeeritavad sisendid asuvad Keila kiriku muinsuskaitseala kaitsevööndis (Keila kiriku ja kirikuaia, registri nr. 2749 - 2757

kaitsevöönd). 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.

3.6 Liiklus ja parkimine

Planeeritavale alale on sõidukitega juurdepääs tagatud Luha tänavalt.

Planeeritava alal on parkimine lahendatud omal krundil (max 15 tk)

Parkimiskohtade vajadus on EVS 843:2016 Linnatänavad (tabel 9.1 Eesti linnade ehitiste parkimismormatiiv, linnakeskus klass II), kus parkimiskohtade arv määratakse hoone brutopinna alusel

Äripind (kohvik) : 1koht / 230 brutopinna m² - 340: 230 = 1,5 tk.

Korruselamu: 1koht/ 60 brutopinna m² - 700 : 60 = 11,7 tk

Kokku: normatiivne 13,2 tk.

Planeeritud parkimiskohti oma kinnistul 14 tk.

Hoone paiknemine linnakeskuses võimaldab saada täiendavad parkimiskohad riskasutusega olemasolevates avaliku kasutusega hoonete parklates (Keila Linnavalitsuse parkla, Keila kiriku esine parkla).

3.7 Heakord ja keskkonnakaitse

Olemasoleval kinnistul kasvab üks suur mitmeharuline lehtpuu (kүнnapuu), Keskväljaku - Luha tn. nurgas suur sirelipõõsas, mille sisse on isetekkeliselt kasvanud vaher. Pae tn. 1 kinnistu poolse piiri läheduses kasvab hekk, mis jääb täielikult planeeritavale Keskväljak 8 kinnistule.

Krundi läänepoolsesse ossa rajatakse haljasala madalakasvulise haljastusega (hekk, nt. Lääkiv tuhkpuu). Olemasolev hekk Pae tn. 1 kinnistu pool likvideeritakse ja asendatakse kinnistu piiril uue hekiga (nt. Lääkiv tuhkpuu). Olemasolev põlispuu (kүнnapuu) säilitatakse. Kinnistu Luha tänava poolsele piirile istutatakse ca 3-4 vähemakasvulist dekoratiivpuud (nt. dekoratiivõunapuu sordid, hariliku toominga punaseleheline sort või toompihlakas)

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

Krundisisene parkla ja sissesõidutee kaetakse betoonkivi kattega. Sama kattega sillutatakse ka kinnistu tänavapoolne ala.

Jäätmekäitlus on lahendatud Luha tänava äärde planeeritud prügimajaga (seinad mitteläbipaistvad), kuhu paigutatakse prügikonteinerid.

Kuna prügiauto sissesõit krundile on ebamugav, siis tuleb prügiautole rajada tingimused sõiduteelt ära keeramiseks, et mitte takistada Luha tänava liiklust. Selleks pikendada kõnnitee ja sõidutee vahelist allalastud äärekivi kinnistu piirini (Pae 1 kinnistuni) ja sillutada kõnnitee selles ulatuses tugevdatud pinnakattega (kahekihiline asfaltbet. kate või betoonkivi 80mm). Prügi äraveoks tuleb kinnistu valdajal sõlmida prügiveoleping vastavalt Keila linna poolt kehtestatud jäätmekäitluseeskirjale.

Hoone projektis lahendatakse vertikaalplaneeringuga sademe- ja dreneažvee eemaldamine planeeringualalt, vältides vee valgumist naaberkinnistutele. Parkimisalale on planeeritud

sademevee äravoolu restkaev, mille kaudu juhitakse sademeveed tänava sadevete kanalisatsioonitrassi.

Kui Pae tn. 1 ja Pae tn.3 kinnistute absoluutkõrgused jäävad planeeritud kinnistu maapinnast rohkem kui 0,5m madalamaks, tuleb nende kinnistute piirile rajada min 0.6m kõrgune tugimüür, mis takistaks sadevee ja lume valgumist madalamatele kinnistutele.

Kinnistu tänavapoolsetele piiridele piirdeaedu ei rajata. Keskväljak 8a piiril on olemasolev uus piirdeaed. Pae tn. 3 ja Pae tn. 1 piirile rajatakse terasprofiilidest piirdeaed betoonsoklil (h 0,5m). Aia kõrgus koos sokliga 1,5m või sama Politseimaja piirdeaiaga. Kui rajatakse tugimüür, siis aed kinnitatakse tugimüüri külge.

Planeeritava hoone ehitamisel rakendada vajalikke meetmeid, et säilitada olemasolevate hoonete stabiilsus. Enne ehitustöödega alustamiste peab ehitusettevõtja fikseerima naaberhoonete seisukorra ja jälgima pidevalt kandekonstruktsioonides tekkivaid muutusi.

Vundamendi kaeviku kaevamise arvestada ehitussüvendite kindlustamise nõuetega:

Pinnaseveetasemest kõrgemale jääva madala süvendi võib teha vertikaalse nõlvaga. Süvendi sügavus ei tohiks ületada: liiv- ja kruuspinnases ning plastses möllis 1,2 m plastses savis ja savimöllis 1,35 m kõvaplastses savis ja savimöllis 2 m kõvas savis 3 m.

Suurema sügavuse korral peab nõlva tegema kaldega või kindlustama. Ülalpool pinnasevee taset rajatavate süvendite nõlvad võib tugistada lihtsa vertikaallaudisest toetusega või inventaarse kilptoetusega. Sügavamate süvendite korral võib kasutada vertikaalsete terasest tugipostidega horisontaallaudisega toetust.

Pinnasevee tasemest sügavamale rajatavate süvendite seinad tuleb toetada vettpidava seinaga - sulundseinaga. Materjaliks on seejuures puit või teras. Puidust sein tehakse punnitud laudadest või prussidest. Sellest ka praktikas levinud nimetus – punnsein. Puidu kasutamine on võimalik suhteliselt madalate kaevikute korral. Enamasti kasutatakse spetsiaalsetest terasprofiilidest sulundseinu.

3.8 Kuritegevuse riske vähendavad 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, ukсед, 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.

3.9 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".

Planeeritud ehitusalaga on tagatud hoonete vahel minimaalselt 8 m ulatuses tuleohutuskuja. Juurdesõiduteed, läbisõidukohad ja juurdepääsud hoonetele- rajatistele peavad olema vabad ning aastaringselt kasutamiskõlblikus seisukorras.

Planeeritava hoone lubatud maksimaalne kõrgus on 11,5m Keskväljaku poolsest planeeritud tänavapinnast.

Planeeritava hoone korruselisus on 3/-1

Planeeritava hoone tulepüsivus TP-2.

Veevarustus väliseks tulekustutuseks (10,0 l/s) kaetakse hüdrantidest ühisveevõrgul. Hüdrant nr. 4 Keskväljak 5 kohal 6574488; 524303 TTMP (vt. Joonis DP-1)

3.10 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.

3.10.1 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 Vabariigis kehtivatele projekterimismnormidele ja heale projekterimistavale.

4 TEHNOVÕRGUD

4.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Üldist.

Keilas, Keskväljak 8 kinnistu veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendamisel on alusandmete ja lähtematerjalidena lasutatud:

- Arhitekt Anne Kose poolt koostatud detailplaneeringu arhitektuurset lahendust (nov. 2016.a.).
- Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad. (Keila Linnavalitsuse 6.nov. 2015a. korraldus nr. 358).
- AS Keila Vesi Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr. 1643/16, 05.06.2016
- EVS 835:2014. Kinnistu veevärgi projekteerimine.
- EVS 846:2013. Kinnistu kanalisatsioon.

4.1.1 Veevarustus.

Arvutuslik veetarbimine planeeritaval alal on 8,0 m³/d (1,0 m³/h). Planeeritava ala kinnistute veetarbimine kaetakse Keskväljaku poolt uue liitumispunkti (De63) väljaehitamise teel, Ø 100mm ühisvee torustikust. Ühendus sadulaga. Projekteeritav tarnetorustik ning kinnistusisene välisvõrk plastist (PE, PN10) torust. Veetorustiku rajamissügavus on 1,8m toru peale. Veetorustik on varustatud märkelindiga. Kinnistu piirile (0,5m kinnistust) paigaldada siiber(DN50), milline jääb liitumispunktiks. Hoone esimese välisseina taha, valgustatud ja soojustatud ruumi paigaldatakse veearvesti. Paigaldus vastavalt "Veemõõdusõlmede ehitamise, kasutamise ja veearvestite paigaldamise eeskirjadele".

Sisemist tuletõrje veevarustuse süsteemi elamusse kavandatud ei ole.

Veevarustus väliseks tulekustutuseks (10,0 l/s) kaetakse hüdrantidest ühisveevõrgul. (hüdrant nr. 4 Keskväljak 5 kohal 6574488; 524303 TTMP).

Korterite soe tarbevesi valmistatakse soojusvahetiga soojasõlmes.

4.1.2 Reoveekanalisatsioon.

Reoveed (8,0 m³/d) planeeritavalt alalt juhitakse ühiskanalisatsiooni kollektorisse Keskväljakul olemasoleva kaevu (De 220 Flex) kaudu. Liitumispunkti kontrollkaev (200/160) kuni 1m kaugusel kinnistu piirist. Projekteeritavad kanalisatsioonitorustikud rajatakse plasttorudest Ø 160mm. (PVC), kontrollkaevud plastist, teleskoopsed.

Olemasolev Keskväljak 8a reoveekanalisatsioonitorustik, mis läbib planeeritavat kinnistut tuleb kavandatava hoone alla jäävalt alalt ringi tõsta.

4.1.3 Sademeveekanalisatsioon.

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 Keskväljaku poolsesse sademevee torustikku (De 160 PVC). Liitumispunktina on ette nähtud uus kontrollkaev 400/315

Torustik paigaldatakse plasttorudest Ø 160mm, restkaevud kinnistutel plastist, teleskoopsed, settepesadega.

4.1.4 Drenaažisüsteem.

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

4.2 Soojavarustus.

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

- Arhitekt Anne Kose poolt koostatud detailplaneeringu arhitektuurset lahendust (nov. 2016.a.).
- Keila linn, Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu lähteseisukohad. (Keila Linnavalitsuse 6.nov 2015a. korraldus nr. 358).
- AS Utilitas Eesti, tehnilised tingimused Keila Keskväljak 8 kinnistu detailplaneeringu koostamiseks, nr. 100-03-17/2, 28.02.2017

Väljastatud tehniliste tingimuste kohaselt on kaugküttetrassi ühenduskoht linna kaugküttevõrguga Luha tänaval (soojuskamber T1-5) olemasolevalt DN150 kaugküttetrassi torustikul ja teise võimalusena Pae tn. 1 kinnistul asuvast soojuskambrist T1-3-1 (eeldab tehnovõrgu servituudi seadmiseks kokkulepet Pae tn. 1 kinnistu omanikuga).

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

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

4.3 Elektrivarustus.

Hoone elektrivarustus on planeeritud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon, tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr. 248812. Elu- ja ärihoone Keskväljak 8 5A madalpinge liitumiseks projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ vajaliku 0,4 kV kaabelliini ja paigaldab kliendile sobivasse asukohta liitumiskilbi koos kahetariifse arvestussüsteemi ja liitumispunkti kaitsmega 3×100A.

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

Tarbijate varustamine elektrienergiaga näha ette Restorani alajaama F3 toitele.

Liitumiskilbid planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitatavalt mitmekohalistena teelasse. 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.

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. 28147921, 24.03.2017.

Sidekanalisatsiooni sisend on planeeritud Keskväljak 8 piiril asuvast kaevust KEI-194.

Tööde teaostamine sidevõrgu kaitsevööndis väib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.

5 PLANEERITAVA MAA-ALA ARVNÄITAJAD

| PLANEERITAVA MAA- ALA BILANSS | | | | PARKIMISKOHTADE ARV | | SULETUD BRUTOPIND SIHTOTSTARVETE KAUPA | |
|-------------------------------|---|------------------------|-----|---------------------|-------------|--|-----|
| Tähis | Maakasutuse Sihtotstarve | Pindala m ² | % | Normatiivne | Planeeritud | Pindala m ² | % |
| EK | Vähemalt kolme-korruselise mitmekorteriga elamu | 847 | 70 | 11,7 | 12 | 700 | 68 |
| Ä | Teenindus, büroo ja toitlustus | 363 | 30 | 1,5 | 2 | 340 | 32 |
| | KOKKU | 1 100 | 100 | 13,2 | 14 | 1 040 | 100 |

Planeeritava maa-ala suurus ca 1400 m² (plan. kinnistu 1100 m²)
 Kavandatav kruntide arv 1
 Maksimaalne korruselisus 3(-1)
 Planeeritav hoonete arv 1
 Parkimiskohtade arv 12 + 2= 14 tk.

Koostas: Anne Kose
 Volitatud arhitekt, tase 7

III JOONISED

| | |
|---|------|
| 1. Situatsiooniskeem | DP-1 |
| 2. Tugiplaan | DP-2 |
| 3. Planeeritava maa-ala kontaktvööndi skeem | DP-3 |
| 4. Põhijoonis | DP-4 |
| 5. Tehnovõrkude koondplaan | DP-5 |
| 6. 3D vaade planeeritava hoone mahtudest | DP-6 |