

## **SISUKORD**

### **SELETUSKIRI-**

#### **1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.**

1.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad normdokumendid, seadused ja määrused

1.2. Planeeritava ala varem koostatud uuringud ja projektid.

1.3. Detailplaneeringu algatamise lähteseisukohad

1.4. Detailplaneeringu koostamise Töövõtuleping

#### **2. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus**

#### **3. Detailplaneeringu eesmärk**

3.1. Keila linna üldplaneeringu muutmise sisu ja muutmise vajaduse põhjendus

3.2. Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.

#### **4. Planeeringus kavandatu kirjeldus**

5. Detailplaneeringu lahenduse arhitektuursed nõuded

5.1. Planeeritav hoonestus

Hoone olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus

Viimistluse nõuded

Teised nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks

5.2. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus.

5.3. Teised nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.

#### **5.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted**

6. Detailplaneeringu lahenduse keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra nõuded.

6.1. Keskkonnakaitse abinõud.

6.2. Detailplaneeringu ettepanek haljastuse osas

6.3. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale ja selle arengu võimalustele

7. Detailplaneeringu lahenduse nõuded tänavavõrgule ja liikluskorraldusele

7.1. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

8. Detailplaneeringu lahenduse nõuded tehnovõrkudele

8.1. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.

8.1.1. Vesi ja kanalisatsioon

8.1.2. Elektrivarustus

8.1.3. Kütte ja ventilatsioon

8.1.4. Side

9. Detailplaneeringu lahenduse erinõuded

9.1. Kehtivad ja planeeritud kitsendused

9.2. Servituudid

10. Tuleohutuse nõuded

Harju mk, Keila linn,, Keila linn, Aukamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 1615, 2017a.

## **JOONISED**

<b>ASUKOHASKEEM</b>	<b>DP-1</b>
<b>PÕHIJONIS TEHNOVÕRKUDEGA</b>	<b>DP-2</b>
<b>KONTAKTVÖÖNDI JOONIS</b>	<b>DP-3</b>
<b>TUGIPLAAN</b>	<b>DP-4</b>
<b>ILLUSTRATIIVNE DOKUMENTATSIOON HOONETEST.</b>	

### **Lisad**

**AUKAMÄE KINNISTU ELEKTRIVARUSTUSE TEOSTUSJONIS  
AUKAMÄE KINNISTU VEE JA KANALISATSIOONI ÜHENDUSTE  
PROJEKT  
VÄLJAVÕTE "KEILA LINNA RINGTEE TÄNAVA LÕIGU  
KAPITAALREMONDI PÕHIPROJEKT"**  
Tinter Projekt OÜ poolt koostatud töö nr 34-16-TP

## **SELETUSKIRI**

### **1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid.**

#### **1.1. Detailplaneeringu koostamise aluseks olevad normdokumendid, seadused ja määrused:**

Planeerimisseadus.

Keila linna ehitusmäärus

Keila linna üldplaneering, vastu võetud 15.10.2002.

Planeeritava ala kontaktvööndis algatatud ja kehtestatud detailplaneeringud

Piirkonna vee-ja kanalisatsiooniskeemid

Lähipiirkonnas asuvate hoonete, teede ja tehnovõrkude ehitusprojektid

Varem tehtud geodeetilised mõõdistused

Kokkulepped maakasutuse kitsenduste kohta.

#### **1.2. Planeeritava ala varem koostatud uuringud ja projektid:**

1. „Tinter Projekt OÜ poolt koostatud töö nr 34-16-TP „Keila linna Ringtee tänava lõigu kapitaalremondi põhiprojekt”,

2. E. Ainumäe poolt on 2016.a. koostatud "Vee ja kanalisatsiooni ühenduste projekt", töö nr 14-2016, millega on projekteeritud Ringtee tn alt torustike läbiviigid.

3. Aukamäe tn pikendusele varem rajatud elektrikaabel.

Väljavõtted olemasolevatest ja projekteeritud tehnovõrkudest ning Ringtee tn põhiprojektist on lisatud detailplaneeringu ettepaneku juurde, vt Lisad.

#### **1.3. Detailplaneeringu algatamise lähteseisukohad:**

1.3.1. Detailplaneeringu algatamise taotlus maatulundusmaa sihtotstarbega Aukamäe kinnistule - Keila linn, katastriüksus nr 29601:014:0052, pindalaga 16689m<sup>2</sup>, kinnistu omanikult (hr Kalle Välk)

1.3.2. „Keila linn, Aukamäe kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise

Harju mk, Keila linn,, Keila linn, Aukamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 1615, 2017a.

mittealgatamine"- Keila Linnavalikogu määrus 18.04.2017 nr 18.Lisa:  
„Detailplaneeringu lähteseisukohad”.

1.3.3. Keskkonnaameti seisukoht Keila linna Aukamäe kinnistu ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamise vajalikkuse kohta, 13.03.2017 nr 6-5/17/2606-2.

#### **1.4. Detailplaneeringu koostamise Töövõtuleping**

mis on koostatud kolmepoolselt: Töövõtja Reet Valk isikus,

Huvitatud isiku Kalle Välk isikus ja

Tellijal- Keila linn,Keila Linnavalitsuse kaudu, linnapea Enno Fels isikus

#### **2. Planeeritava maa-ala asukoht ja iseloomustus.**

Planeeritav kinnistu (katastritunnusega 29601:014:0052) asub Keila linna lõuna osas, Ringtee tn ja Ülesõidu tn nurgal, olemasoleva Ringtee tn 2 elamumaa sihtotstarbega kinnistu kõrval. Planeeritava kinnistu suurus on 16689 m<sup>2</sup>. Planeeritav kinnistu on eraomandis. Kinnistu praeguseks sihtotstarbeks on 100% maatulundusmaa. Kinnistu omanik on hr Kalle Välk.

Planeeritavast kinnistust põhja pool asub Keila linna lõunaosa üksikelanute piirkond. Ida poole jääb reformimata riigi-maaala, mis vajab edaspidi detailplaneeringut. Üle Ringtee tänava, lõuna poole jäävad endise Keila valla maad, mis on täna veel hoonestamata ning kus kasvab kõrghaljastus. Aukamäe kinnistu ei ole hoonestatud, seal kasvab looduslik mets, mis külgneb üksiku väikeelamu kinnistuga. Aukamäe kinnistu maa-ala ei ole olnud pikemat aega aktiivselt kasutuses, seal on tavapärase looduslik ala isetekkeliste puude ja põõsastega. Keila linna üldplaneeringu kohaselt on nimetatud kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooni kohaselt üldmaa ning sellel kinnistul on praktiliselt kogu ulatuses kitsendused- kõrvuti on kõrgepingeliini kaitsevöönd ning selle ligidal asub juba tänava kaitsevöönd.

Kinnistu põhjaosa läbib olemasolev kõrgepinge õhuliin, mille kaitsevööndi laiuseks elamumaa kohal on 25m mõlemale poole liini ja ärimaa kohal 15m ärimaa poole.

Õhuliini servituudiala ja Ringteel asuva olemasoleva elamu ehitusjoone vahelist maa-ala on võimalik kasutada hoonestamiseks.

Haljastuse hinnang esitatakse käesoleva detailplaneeringu koosseisus.

Naaberkiinnistute hoonestus on varustatud elektri, vee ja kanalisatsiooniga.

Planeeritavate uute kiinnistute juurde on võimalik rajada vee-kanalisatsiooni, elektrivarustuse ja sidevarustuse liitumispunkte.

#### **3. Detailplaneeringu eesmärk:**

Detailplaneeringu eesmärk näeb ette Keila linna üldplaneeringu muutmist maa juhtfunktsiooni osalise muutmise ja elektriliinide ning Ringtee tänava kaitsevööndite vähendamise osas. Planeeringu koostamise eesmärgiks on Kinnistu omaniku soov on muuta osaliselt praeguse maatulundusmaa kinnistu sihtotstarvet, rajades sellele 2 elamumaa krunti, üks transpordimaa krunt, 1

Harju mk, Keila linn,, Keila linn, Aukamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 1615, 2017a.

ärimaa krunt ja jagada allesjääv maatulundusmaa kaheks osaks, millest teine osa paikneb planeeritavast transpordimaast teisel pool.

### **3.1. Keila linna Üldplaneeringu muutmise sisu ja muutmise vajaduse põhjendus:**

Detailplaneeringu eesmärk eeldab Keila linna üldplaneeringu muutmist, mis on põhjendatav sellega, et Keila linna piires- tiheasustuspiirkonnas peab olema linnale omane keskkond ja inimestel peaks olema võimalik maad kasutada linnatingimustesse sobival viisil, eriti kui on tegemist alaga, mis annab lõuna poolt sissesõidul esmamulje Keila linnast. Linna ja kinnistu omaniku ühine huvi on kasutada linna maad efektiivselt ja otstarbekalt.

Üldplaneeringu muutmise põhjenduseks on asjaolu, et kuigi Keila linna üldplaneeringu järgi on nimetatud maa-ala juhtfunktsiooniks üldmaa, on kogu piirkond, mis jääb raudteest lõuna poole väikeelamumaa juhtfunktsiooniga ja hoonestatud suures ulatuses üksikelamutega.

### **3.2. Planeeritava ala ruumilise arengu eesmärkide kirjeldus.**

Kinnistu omanik soovib algatada Keila linna üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut lähtuvalt ka avalikust huvist rajada Ringtee äärsele maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistule puukool koos seda teenindava ärihoonega ja täiendada piirkonda kahe üksikelamuga. Hoonestuse rajamisel tuleb arvestada elektripaigaldise kaitsevööndi piirangutega, mis eluhoonete puhul on 25m kaugusel ja mitteeluruumi puhul 15m kaugusel tehnoõrgust.

Rajatava puukooli hoonestus piki Ringtee tänavat vähendab Ringtee tänava liiklusrõhku põhja pool asuvale olemasolevale elurajoonile ning võimaldab korrastada, haljastada ning arendada seni kasutamata jäetud Ringtee tn äärset, senise maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut. Hoonestusalade asukohtade ettepanek on esitatud põhijoonisel. Planeeritavad kinnistud on järgmised:

Olemasoleva elamumaa Ringtee 2 kõrvale planeeritakse veel kaks elamumaa kinnistut, suurusega 1625m<sup>2</sup> ja 1887m<sup>2</sup>, üks ärimaa kinnistu, suurusega 2780m<sup>2</sup> ja üks liiklusmaa kinnistu, suurusega 298m<sup>2</sup>. Allesjääv maatulundusmaa kinnistu jagatakse kaheks osaks, mille suurused on vastavalt 5348m<sup>2</sup> ja 4751m<sup>2</sup>.

Detailplaneeringu krundijaotuse plaan arvestab projekteeritavate ja olemasolevate tehnoõrkude paiknemisega ning olemasoleva Ringtee tn ja sellest põhja pool asuva elurajooni praeguse ühendustee asukohaga planeeritava transpordimaa asukoha määramisel.

Sisepääsud planeeritavatele kruntidele on ette nähtud Ringtee tänava poolt. Sisepääsude kohad planeeritavatele kruntidele on vastavuses Tinter Projekt OÜ poolt koostatud Ringtee tänava projektiga (Töö nr 34-16-TP). Planeeritav transpordimaa on ühendatud olemasoleva ühendustee Aukamäe väikeelamute kvartali suunas.

Planeeritava maa-ala areng peab tagama nii olemasolevate hoonete, tehnoõrkude kui ka planeeritavate uute hoonete kasutajatele eluks vajalike tehnoõrkude (joogivee-,reovee torustiku ning elektrikaabli) väljaehitamise.

#### **4. Detailplaneeringus kavandatu kirjeldus**

Käesolevaga koostatud detailplaneering arvestab Keila Linnavalitsuse poolt varasemalt tellitud Keila linna haldusterritooriumil asuva Ringtee tänava rekonstrueerimise projekti, millele on eelnevalt tellitud keskkonnamõju hindamise aruanne, mille lõppjärgeldus sisaldas järgnevaid lõike:

„Übersõidu lõunapoolne teelõik Keila linna piires rekonstrueerida olemasoleval teel. Seejuures arvestada Keila linna seisukohtadega. Keila linn on andnud projektidele kooskõlastuse tingimusega, et linna piires olev übersõidu lõik peab olema piirkiirusega 50 km/h...Tee rekonstrueerimisega ei kaasne olulist õhu saastamist ning olulist müra teket... Hoonete projekteerimisel tuleb rakendada sotsiaalministri 4.03.2002 a määrust nr 42” Müra normtasemed elu ja puhkealal elamutes ja üldkasutatavates hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid”

Käesolevaga kavandatud hoonestus nähakse ette võimaluse korral isetekkelise mitteväärtusliku haljastusega aladele. Hoonetele on ette nähtud ehitusjoon, mis on määratud Ringtee tn 2 hoone esifassaadi asetusega, kaugusega 13m Ringtee tänavast.

Planeeritavate kruntide uushoonestuse asukoht arvestab olemasoleva kõrgepinge õhuliini ja tänava kaitsetsooni laiusi.

Detailplaneeringus kavandatakse olemasolevast maatulundusmaa kinnistust eraldada kaks elumumaa E100% sihtotstarbega krunti, üks ärimaa sihtotstarbega krunt ja üks transpordimaa sihtotstarbega krunt L 100% , mis on planeeritud olemasoleva Ringteed ja Aukamäe elamurajooni ühendava juurdepääsutee asukohale planeeritava kiinnistu piires. Ülejäänud maa-ala jääb maatulundusmaa M100% sihtotstarbega krundiks. Planeeritavad elumumaa krundid paiknevad Ringtee tn ääres, Ringtee tn 2 olemasoleva krundi kõrval, juurdepääsuga Ringtee poolt. Planeeritavate elumumaa kruntide vahele ja elamukruntide taha jääb alles olemasoleva sihtotstarbega maatulundusmaa kinnistu, millel paiknevad olemasolevad ja planeeritavad tehnovõrgud koos liitumispunktidega, mida ei saa seetõttu kasutada elumumaa kruntide koosseisus.

Planeeritav ärimaa krunt paikneb samuti Ringtee tn ääres, sissepääsuga Ringtee poolt, planeeritava transpordimaa kaudu.

Elamukruntide hoonestusala on ette nähtud üksikelamu ja abihoone püstitamiseks. Ärimaa hoonestusala on mõeldud ärihoone - näiteks puukooli hoonestuse tarbeks. Hoonestusele määratakse kasutamise tingimused ning ehitusõigus.

Detailplaneeringuga lahendatakse parkimine, haljastus, heakorrastus ja juurdepääs kruntidele ning määratakse tehnovõrkude liitumispunktide asukohad. Planeeritavale alale kavandatakse maa-ala läbivate tehnovõrkude servituudid tehnovõrkude valdajate kasuks.

#### **5. Detailplaneeringu lahenduse arhitektuursed nõuded**

##### **5.1. Planeeritav hoonestus ja nende asukohad**

Harju mk, Keila linn,, Keila linn, Aukamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 1615, 2017a.

Planeeritava ala hoonestusele kehtestatakse Ringtee tn suhtes ühtne ehitusjoon, mille asukoht on määratud Ringtee 2 kinnistul olemasoleva elamu esifassaadi ehitusjoone asukohaga. Planeeritavate elamumaa kinnistute hooned asuvad ehitusjoonel, paralleelselt Ringtee tänavaga.

Ringtee tänava ehitusjoone asukoht on kantud põhijoonisele. Ringtee tänavalt on ette nähtud üks planeeritav üks juurdepääs elamumaa sihtotstarbega kinnistutele.

Planeeritava maaala hoonestus projekteeritakse piirkonna elamualadele iseloomulikus hoonestuslaadis.

Välisseinte viimistluseks lubatakse kasutada antud piirkonnas lubatud materjale: krohvi, puitu, klaasi ja kivimaterjali.

Katusekatteks võib kasutada katusekivi, eterniiti, bituumenplaati, plekki.

Planeeritava ala hoonestuse katusekalded võivad olla 0-45 kraadi. Kaldkatuste harjajooned on risti ja paralleelselt hoone ees oleva Ringtee tänavaga.

Eluhoone soklite keskmine kõrgusmaapinnast on 30- 50 cm.

## **5. 2. Hoonete olulisemad arhitektuurinõuded ja ehitusõigus.**

Koostatava detailplaneeringu ettepaneku kohaselt on kinnistule lubatud ehitada üks kahekorruseline eluhoone ja üks abihoone. Põhijoonisel on tähistatud planeeritav hoonestusala. Detailplaneering määratleb ehitusõiguse planeeritavatel kinnistutel. Planeeritavatele kinnistutele on määratud järgmine ehitusõigus-

### **a) Pos 1 - Elamumaa E100%**

- 1) Krundi pind – 1625.0 m<sup>2</sup>
  - 2) Eluhoone kaugus (ehitusjoon) Ringtee tänavast - 19.1 m.  
(Ringtee tänavakaitse tsoon antud piirkonnas on 18m).
  - 3) Planeeritav ehitisealune max lubatud pind- 300 m<sup>2</sup>.
  - 4) Hoonete max lubatud arv krundil - 2
  - 5) Üksikelamu korruste arv ja kõrgus- 2 (max lub h=9m)
  - 6) Abihoone korruste arv ja kõrgus- 1 (max lub h=4m)
  - 7) Min tulepüsivuse klass- TP-3
  - 8) Lubatud katusekalle- 0-45 kraadi
- Detailplaneeringuga määratletud ehitusõigus esitatakse põhijoonisel.

### **b) Pos 2 - Elamumaa E100%**

- 1) Krundi pind – 1887.0 m<sup>2</sup>
- 2) Eluhoone kaugus (ehitusjoon) Ringtee tänavast - 19.1 m.  
(Ringtee tänavakaitse tsoon antud piirkonnas on 18m).
- 3) Planeeritav ehitisealune max lubatud pind- 300 m<sup>2</sup>.
- 4) Hoonete max lubatud arv krundil - 2
- 5) Üksikelamu korruste arv ja kõrgus- 2 (max lub h=9m)
- 6) Abihoone korruste arv ja kõrgus- 1 (max lub h=4m)
- 7) Min tulepüsivuse klass- TP-3
- 8) Lubatud katusekalle- 0-45 kraadi

Harju mk, Keila linn,, Keila linn, Aukamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 1615, 2017a.

Detailplaneeringuga määratletud ehitusõigus esitatakse põhijoonisel.

**c) Pos 3. Ärimaa - Ä100%**

Planeeritavale ärimaa sihtotstarbega kinnistule on määratud järgmine ehitusõigus -

- 1) Krundi pind – 2780.0 m<sup>2</sup>
- 1) Ärihoone kaugus Ringtee tänavast - 19.1 m
- 2) Planeeritava äri/tootmishoone ehitisealune max lubatud pind - 600 m<sup>2</sup>.
- 3) Hoonete max lubatud arv krundil - 1
- 4) Ärihoone korruste arv- max 2
- 5) Ärihoone lubatud suurim kõrgus maapinnast- 9m.
- 6) Min tulepüsivuse klass- TP-3
- 7) Lubatud katusekalle- 0-45 kraadi
- 8) Krundi planeeritav sihtotstarve on Ä100%

Detailplaneeringuga määratletud ehitusõigus esitatakse põhijoonisel.

**d) Pos 4 Maatulundusmaa M100%**

- 1) Krundi pind – 5348.0 m<sup>2</sup>

**e) Pos 5 Transpordimaa - T100%**

- 1) Krundi pind – 298.0 m<sup>2</sup>

**f) Pos 6 Maatulundusmaa - M100%**

- 1) Krundi pind – 4751.0 m<sup>2</sup>

**Hoonete viimistluse nõuded -**

Hoonete välisviimistluses on lubatud looduslik kivi, krohv, klaas ja puit. Üksikelamu välisviimistlus peab olema looduslikus toonis. Erksaid ja "keemilisi" värvitoone ei kasutata.

**5.3. Teised nõuded ehitusprojekti koostamiseks ja ehitamiseks.**

Projekt peab vastama Majandusministri ja taristuministri määrusele nr 97 "Nõuded ehitusprojektile".

**5.3.1.** Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda võrguvaldajatelt uued tehnilised tingimused.

**5.3.2. Müra vastavuse ja insolatsiooni nõuded –**

Planeeritav ala asub Keila linna lõuna osas, Ringtee ja Ülesõidu tn nurgal, olemasoleva Ringtee 2 elamumaa sihtotstarbega kinnistu kõrval.

Elamute projektide koostamisel tuleb kinnistu omanikke teavitada, et kuigi käesolevaks ajaks on Ringtee rekonstrueeritud ning liiklus ei ole suur, siis perspektiivselt linna ümbersõidu väljaehitamiseks võib liikluse osatähtsus suureneeda, millega kaasneb vibratsioon ning õhusaaste ning projektide koostamisel peab rakendama vastavaid meetmeid.

Ringtee tänava poolse liikluse müra vähendamiseks võetakse kasutusele meetmed välisfassaadide mürapidavuse suurendamiseks.

Kuigi Ringtee rekonstrueerimisega ei kaasnenud olulist õhu saastamist ning olulist müra teket, sellegipoolest peavad planeeritaval elamualal liiklusest

Harju mk, Keila linn,, Keila linn, Aukamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 1615, 2017a.

tulenevad müratasemed vastama nii detailplaneeringu realiseerumisel kui ka planeeritava tee rekonstrueerimise järgselt keskkonnaministri 16.12. 2016 a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 II kategooria alale kehtestatud normtasemetele.

Tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) tuleb valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval elamualal kui ka teistel lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.

Siseruumide müratasemed peavad vastama sotsiaalministri 04.03.2002. määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud normtasemetele. Rakendada tuleb müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas ka EVS 842:2003 „Ehitiste isolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Detailplaneeringu realiseerumisel tuleb arvestada lähiümbruse planeeringutega ning tagada nii planeeritaval alal kui ka lähedusse jäävatel elamualadel piisav insulatsioon vastavalt EVS 894:2008+A2.2015 2“Loomulik valgustus elu-ja bürooruumides“ toodule.

### **5.3.3. Radooniohutu keskkonna kujundamine**

Enne hoonete ehitamist tuleb planeeritaval alal läbi viia radooni taseme mõõdistus. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

### **5.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted.**

Hoonete 1. korruse põranda kõrguse ja hoone ees oleva maapinna kõrguse vahe jääb keskmiselt 0,5 m.

Planeeritavate kruntide sissepääsud on ette nähtud Ringtee tänavale. Planeeritava juurdepääsutee ja parkimisalade mõõtmed ning vertikaalplaneerimine esitatakse detailplaneeringu põhijoonisel. Elamukruntide juurde viiva sissepääsutee kõrgused ja parkla täpsem lahendus esitatakse projekteerimise staadiumis, kusjuures arvestatakse perspektiivselt väljaehitatava Ringtee tänava kõrgusmärkidega. Juurdepääsutee ja parkla projekteerimisel peab arvestama prügiauto juurdepääsu- ja ümberpööramise vajadusega planeeritava parkla juures.

## **6. Detailplaneeringu lahenduse keskkonnakaitse, haljastuse ja heakorra nõuded.**

### **6.1. Keskkonnakaitse abinõud.**

Keskkonnaameti poolt väljastatud kirjas 13.03.2017, nr 6-5/17/2606-2, on avaldatud seisukoht, et kavandatav tegevus ei eelda olulist keskkonnamõju Ke HJS -§2 mõistes, mistõttu pole KHS algatamine vajalik.

Harju mk, Keila linn,, Keila linn, Aukamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 1615, 2017a.

Planeeringu elluviimisega ei kaasne seega olulist keskkonnamõju. Planeeringualal ei ole kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaiku, kaitstavaid üksikobjekte või nende kaitsevööndeid, mille suhtes on Keskkonnaministeerium algatanud kaitse alla võtmise menetluse. Planeeritavate kinnistute uue hoonestuse rajamine toimub isetekkeliste puude ja põõsastega võsastunud looduslikul alal, kus edaspidi kuulub hooldamise alla väljaspoole ehitusala jääv olemasolev puude kooslus.

Planeeritavatele kinnistutele paigaldatakse jäätmemahutid.

Kruntide valdajatel on kohustus tagada krundil tekkivate sorteeritud jäätmete kogumine sorteeritud prügi konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu. Äraveo osas tuleb sõlmida leping antud piirkonnas vastavat teenust pakkuva firmaga.

Prügikonteinerite soovituslikud asukohad näidatakse asendiplaanil, iga krundi juurdepääsutee läheduses, et prügiauto pääseks nende juurde takistuseta.

Jäätmemahutid tuleb paigutada kõvakattega alusele.

Kinnistute juurdepääsuteed, õuealad ja autode parkimisplatsid valgustatakse aiavalgustitega. Välisvalgustuse osa lahendatakse ehitusprojekti staadiumis.

### **6.2. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted, piirdeaiad:**

Kuna Aukamäe kinnistu maa-ala ei ole olnud pikemat aega aktiivselt kasutuses, siis on seal tavapärane looduslik ala, mis on suures osas kaetud väheväärtuslike isetekkeliste puude ja põõsastega.

Olemasoleva haljastuse hinnang on esitatud detailplaneeringu koosseisus.

Käesolevaga kavandatud hoonestus nähakse ette võimaluse korral isetekkelise mitteväärtusliku haljastusega aladele. Ehitusalade kõrvale jääv kõrghaljastus kuulub edaspidi hoolduse alla.

Olemasoleva ja säilitatava väärtusliku kõrghaljastuse kaitsemeetmed ehitustööde ajal esitatakse hoonete projektide koostamise käigus.

Planeeritavate kruntide ümber võib rajada piirdeaedu. Vastavalt hea tava nõudele Keilas peavad piirdeaiad olema läbipaistvad: kas võrkaed hekiga või puitlippaed, mille kõrgus ei ületa 1.5m.

### **6.3. Kavandatu mõju lähipiirkonna looduskeskkonnale ja selle arengu võimalustele:**

Keila linna piires- tiheasustuspiirkonnas peab olema linnale omane keskkond ja inimestel peaks olema võimalik maad kasutada linnatingimustesse sobival viisil, eriti kui on tegemist alaga, mis annab lõuna poolt sissesõidul esmamulje Keila linnast. Linna ja kinnistu omaniku ühine huvi on kasutada linna maad efektiivselt ja otstarbekalt, rajades Ringtee äärde puukooli. Rajatava puukooli hoonestus piki Ringtee tänavat vähendab Ringtee tänava liiklusrõhku põhja pool asuvale olemasolevale elurajoonile ning võimaldab korrastada, haljastada ning arendada seni kasutamata jäetud Ringtee tn äärset senise maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistut.

## **7. Detailplaneeringu lahenduse nõuded tänavavõrgule ja liikluskorraldusele**

### **7.1. Liikluskorralduse ja parkimise korraldamise põhimõtted-**

Harju mk, Keila linn,, Keila linn, Aukamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 1615, 2017a.

Parkimine on lahendatud planeeritavatel kruntidel vastavalt EVS 843:2016 ette nähtud parkimisnõudeile. Detailplaneeringus ettenähtud min. parkimiskohtade arv elamumaa kruntidel on 3. Ärimaa autode parklakohtade arv on 30, lisaks on ette nähtud 6 kohta jalgratastele.

Juurdepääsud planeeritavatele kinnistutele on näidatud põhijoonisel.

Ringtee tänava poolse liiklusrüüa vähendamiseks võetakse kasutusele meetmed välisfassaadide mürapidavuse suurendamiseks.

## **8. Detailplaneeringu lahenduse nõuded tehnovõrkudele**

### **8.1. Tehnovõrkude planeerimise põhimõtted.**

#### **8.1.1. Vesi-ja kanalisatsioon:**

Planeeritavate kinnistute veega varustamine ja kanaliseerimine toimub teiselt poolt Ringtee tänavat kulgevatest vee ja reoveetorustikest, mille eelvool on varem projekteeritud juba Ringtee 2 kinnistu juurde. Joogi- ja majandusveega varustamine ja kanaliseerimine toimub vastavalt tehnovõrgu valdaja poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr.1679/17 järgmiselt:

1. äri- ja eluhoonete veevajadus ja reovee äravool 1,7 m<sup>3</sup>/d; 1,75 l/s; sisekustutusvee vajadus puudub

2. kinnistu ei ole ühisveevärgi ja –kanalisatsiooniga liitunud

3. näha ette olemasoleva ühisveevärgi torustiku De32 asendamine De50 torustikuga lõigus, mis on piiritletud koordinaatidega X=6573545, Y=523929 ja X=6573466, Y=52393

4. ühenduspunkt ühisveevärgi torustikul De50 X=6573466, Y=523934

5. ühenduspunkt ühiskanalisatsiooni torustikul D160 PVC X=6573453, Y=523934 (reoveepumpla)

6. sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanalisatsiooni ei ole lubatud

7. Planeeringualaga piirneva 150 m raadiuses on ühisveevärgil rajatud hüdrant nr.56 Aukamäe 27 kinnistu kohal X=6573544, Y=524126 TTMA.

Vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid paiknevad juurdepääsutee maa-alal, väljaspool planeeritavate kruntide piire. Sademeveed hajutatakse kinnistute piires haljasalale. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

#### **8.1.2. Elektrivarustus:**

Aukamäe kinnistut läbib olemasoleva Keila-Elevaatori 35(110)kV õhuliin, mille kaitsevöönd on 25-25m. Ja mida planeeringu piirkonnas ei tohi vähendada. Vastavalt standardile lubab Elektrilevi määrata detailplaneeringuga mitte eluruumide ehitusala olemasolevasse õhuliini vööndisse kui mitteeluruumide ehitusala jääb 15m kaugusele õhuliini teljest.

Elektriga varustamine toimub piirkonnas olemasolevast madalpinge kaablist, piki varem väljaehitatud Aukamäe tänava pikendust, vastavalt võrguvaldajate poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 246878. 05.12.2016. Igale planeeritavale hoonestatavale kinnistule on ette nähtud liitumiskilp väljaspool kinnistu piiri. Liitumiskilbist kuni planeeritava uue elamuni kulgeb kinnistu omaniku poolt väljaehitatav elektrikaabel, mille asukoht on näidatud

Harju mk, Keila linn,, Keila linn, Aukamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 1615, 2017a.

põhijoonisel tehnovõrkudega. Ehitusprojekti koostamiseks tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.

Edaspidi detailplaneeringust lähtuvad ehitusprojektid tuleb kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga.

#### **8.1.3. Küte ja ventilatsioon -**

Planeeritava ala hoonete kütmine toimub elektri või õhkkütte baasil vastavalt elektrivarustuse võrguvaldaja poolt lubatavatele tehnilistele tingimustele. Lubatud on kasutada ka küttekehasid tahke kütuse baasil. Planeeritav ala ei kuulu gaasikütte piirkonda.

Hoonete ventileerimine lahendatakse ehitusprojekti koostamise staadiumis.

#### **8.1.4. Side-**

Sidekaabli rajamine on ette nähtud planeeritavatele uutele elamukruntidele ja planeeritavale ärimaale. Sidevarustus planeeritakse vastavalt Telia AS poolt väljastatavatele tehnilistele tingimustele nr 29407764.

Telia sideteenuse tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja trajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani, sealhulgas:

Tehnilise lahenduse kirjeldus vastavalt Telia AS poolt väljastatud tingimustele Detailplaneeringu koostamisel on vajalik reserveerida maaala planeeringualale planeeritavatele elamutele ja ärihoonele sidekanalisatsiooni trassi ehituseks nähes ette sidekanalitoruga sisestused mõlemasse planeeritavasse üksikelamusse ja ärihoonesse. Planeeritav sidekanalisatsiooni trass siduda Ülesõidu tänava ääres asuva Telia sidekanalisatsiooni kaevuga KEI-024.

Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega. Info järelevalve kohta telefoninumbri 6524000

Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.

Täiendavad tehnilised nõudmised Detailplaneering kooskõlastada Telia e-teeninduse kaudu. Tööprojekti koostamisel võtta tehnilised tingimused planeeritava sidekanalisatsiooni projekteerimiseks.

### **9. Detailplaneeringu lahenduse erinõuded**

#### **9.1. Kehtivad ja planeeritud kitsendused**

Keila linna üldplaneeringu kohaselt on nimetatud kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooni kohaselt üldmaa ning sellel kinnistul on praktiliselt kogu ulatuses kitsendused - kõrvuti on kõrgepingeliini kaitsevöönd ning selle ligidal asub juba tänava kaitsevöönd.

**Kinnistutele pos 1, pos 2, pos 3, kehtivad kitsendused:**

Elektri õhuliini kaitsetsoon, mille kaitsevööndi laiuseks eluhoonete kohal on 25m mõlemale poole liini ja mitteleuhoonete (sh ärimaa) kohal 15m ärimaa poole.

Ringtee tn kaitsetsoon - 18m.

Harju mk, Keila linn,, Keila linn, Aukamäe kinnistu ja lähiala detailplaneering  
Töö nr 1615, 2017a.

**Kinnistule pos 4** kehtivad kitsendused:

Elektri õhuliini kaitsetsoon.

Vee- ja kanalisatsiooni, side -ja elektritrasside servituudiala võrguvaldaja kasuks kuni 2.5m mõlemale poole trasse.

Ülepumpla kuja - 20m.

Juurdepääsutee servituudi vajadusega ala Ringtee tn 2 omaniku kasuks.

**Kinnistule pos 5** kehtivad kitsendused:

Elektri õhuliini kaitsetsoon.

Olemasoleva elektritrassi servituudi vajadusega ala võrguvaldaja kasuks kuni 2.5m mõlemale poole trasse.

Ringtee tn kaitsetsoon - 18m.

**Kinnistule pos 6** kehtivad kitsendused:

Elektri õhuliini kaitsetsoon.

Ringtee tn kaitsetsoon - 18m.

Sidetrassi servituudivajadusega ala võrguvaldaja kasuks kuni 2.5m mõlemale poole trassi.

## **9.2. Servituudid**

Planeeritavale alale kavandatakse:

1. maa-ala läbivate tehnovõrkude servituutide vajadusega alad tehnovõrkude valdajate kasuks.
2. Maa-ala läbiva juurdepääsu servituudi vajadusega ala Ringtee tn 2 omaniku kasuks.

Servituutide vajadusega alade andmed on esitatud põhijoonisel tehnovõrkudega.

## **10. Tuleohutuse nõuded**

Planeeritavate uute hoonete tuleohutuse tagamisel peab lähtuma siseministri määrusest nr 17, 30.03.2017 „Ehitisele esitatavad tuleohutusenõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”. Planeeritavatele elamukruntidele planeeritakse ehitada 2-korruselised väikeelamud ja planeeritavale äri sihtotstarbega kinnistule kahekorruseline büroo/väikese kasutusega kauplusehoone.

Hoonete kasutusviis on IV ja V.

Hoonestusalade asukohad on näidatud põhijoonisel.

Planeeritavatele kinnistutele püstitavate uushoonete tulepüsivuse min klass on TP-3.

Hoonetesse paigaldatakse autonoomsed tulekahju signalisatsiooni andurid. Tuletõkketsoonide piirid esitatakse hoone ehitusprojektiga.

Kõikide kommunikatsioonide läbiviigid tihendatakse vastavalt tarindi tulepüsivuse astmele. Tulekustutusvesi saadakse olemasolevatest tänavahüdrantidest, mille asukoht on min 150m kaugusel planeeritavast alast.

Seletuskirja koostas arhitekt R. Valk