

Töö nr. 2102-DP



## **PARGI TN. 30, KEILA LINN, HARJUMAA** kinnistu ja lähiala **DETAILPLANEERING**

Arhitekt: **Anne Kose**, volitatud arhitekt 7  
(kt.nr. 177578)  
Supluse pst. 7 – 14, Tallinn  
t. +372 5515254  
[annekose2@gmail.com](mailto:annekose2@gmail.com)

Tellijä: Keila Linnavalitsus

Huvitatud isik: **MTG Grupp OÜ** (Antti Kask)

Kaupmehe tn. 7-60, Tallinn, Harjumaa

Tallinn, 20. juuni 2022

## SISUKORD

<b>A</b>	<b>PLANEERINGU MENETLUSDOKUMENDID</b> .....	4
<b>B</b>	<b>SELETUSKIRI</b> .....	5
1	ÜLDOSA.....	5
1.1	Detailplaneeringu koostamise aluste loetelu .....	5
1.2	Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	5
1.3	Alusplaan ja teostatud uuringud.....	6
1.4	Üldplaneeringu muutmise ettepanek.....	6
2	OLEMSAOLEV OLUKORD.....	7
2.1	Olemasoleva olukorra ja detailplaneeringu llähiala kirjeldus.....	7
2.2	Vastavus strateegilistele planeerimisdokumentidele.....	9
2.3	Olemasolevad tehnovõrgud.....	11
2.4	Olemasolev haljastus.....	12
	FOTOD PLANEERITAVALT ALALT.....	12
3	PLANEERINGUGA KAVANDATAV.....	15
3.1	Planeeringuala kruntideks jagamine.....	16
3.1.1	Lammutatavad hooned.....	18
3.2	Olulisemad arhitektuursed nõuded.....	18
3.3	Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus.....	19
3.4	Haljastus ja heakord .....	19
3.5	Tuleohutus.....	21
3.6	Kuritegevuse riske vähendavad abinõud.....	21
3.7	Keskkonnatingimuste seadmine.....	21
3.8	Servituudi seadmise vajadus.....	24
3.9	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	25
3.10	Planeeringu elluviimine .....	25
4	TEHNOVÕRGUD.....	27
4.1	Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi.....	27
4.2	Elektrivarustus, tänavavalgustus, sidevarustus.....	29
4.4	Soojusvarustus.....	31
5	PLANEERITAVA MAA-ALA ARVNÄITAJAD.....	32
<b>C</b>	<b>JOONISED</b> .....	32

**LISAD** – 1. KEILA, PARGI TN. 30 KINNISTU OSALINE DENDROLOOGILINE HINNANG JA ANA-  
LÜÜS, töö nr. 0502017-50, OÜ LinnArt (reg. 12039757), maastikuarhitekt Hele Möllits,  
16.06.2017

2. Pargi 30 kinnistu detailplaneering, Keila  
KESKONNAMÜRAST PÕHJUSTATUD MÜRATASEMETE HINDAMINE, Akukon Eesti OÜ,  
töö nr. 1200782-1-A, 09.06. 2022

3. VÄLISÕHU SAASTETASEMED PARGI 30 KINNISTUL,  
Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ, MP01539-1, 01.06.2018

**Detailplaneeringu koostajad:**

Arhitektuur: FIE Anne Kose, volitatud arhitekt, tase 7 (reg. 11925250)

Geodeetilised uuringud: Revico GEO OÜ (reg. EEG 000298), t. 5219721

Veevarustus ja kanalisatsioon: KVVK Projekt OÜ (EEP 002365), t. 5149080

Elekter, nõrkvool ja tänavavalgustus: AXYS Projektbüroo OÜ ( EEP 003474, TEL  
002660, FPR 000390), t. 6035135

Küttevarustus: HEAT CONSULT OÜ (reg. 12049862, KMKR: EE101445535),  
t. 6006169

## **A MENETLUSDOKUMENDID**

1. Detailplaneeringu algatamise taotlus, allkirjastatud 02.09.2016
2. Keila, Pargi tn. 30 detailplaneeringu algatamise aluste nõupidamise protokoll 18.07.2017.
3. Keila linn, Pargi 30 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamajaõju strateegilise hindamise mittealgatamine. Keila Linnavolikogu otsus nr. 60, 28. nov. 2017.
4. Keila linn, Pargi 30 kinnistu ning selle lähiala DP lähteseisukohad (Keila Linnavolikogu otsus nr. 60, 28. nov. 2017)
5. Leping Keila linnas Pargi 30 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu kohase teedevõrgu, tehnilise taristu, avaliku ruumi ja maastiku väljaehitamiseks (13.nov. 2017)
6. Keila linn, Pargi 30 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu koostamise kolmepoolne leping (13. nov. 2017)
- 7.

## B SELETUSKIRI

### 1 ÜLDOSA

Keila linnas, Pargi tänav 30 kinnistu (tunnus 29601:003:0012) suurus on 71 833 m<sup>2</sup>. Detailplaneeringuga planeeritava maa-ala suurus on ca 7.5 ha. Detailplaneeringu ala määratleb Pargi tn. 30 kinnistu ja lähiala.

Detailplaneeringu tellijaks ja koostajaks on Keila linnavalitsus (aadress: Keskväljak 11, 76608 Keila); huvitatud isik ja kinnistu omanik on OÜ MTG Grupp (aadress: Kaupmehe tn. 7-60, Tallinn, Harjumaa)

#### 1.1 Detailplaneeringu koostamise aluste loetelu

1. Planeerimisseadus (jõustumine 01.07.2015)
2. Ehitusseadustik (vastu võetud 11.02.2015)
3. Keila linna üldplaneering (kehtestatud 15.10.2002)
4. Keila linna ehitusmäärus
5. Keila linna detailplaneeringu koostamise ja vormistamise nõuded jt. kehtivad õigusaktid ja normid

#### 1.2 Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Tellija ja Töövõtja vaheline leping
- Keila Linnavolikogu 30.11.2004 määrusega nr 23 kinnitatud *Keila linna jäätmehoolduseeskiri*;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 843:2016 Linnatänavad
- Vabariigi Valitsuse 30. märtsi 2017.a määrus nr. 17, „Ehitisele esitatava tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele
- Keila linna puu raieloa andmise kord
- Keila linn, Pargi 30 kinnistu ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamaõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine. Keila Linnavolikogu otsus nr. 60, 28. nov. 2017
- Keila linn, Pargi 30 kinnistu ning selle lähiala DP lähteseisukohad (Keila Linnavolikogu otsus nr. 60, 28. nov. 2017

### 1.3 Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud

- Planeeringu koostamisel on alusplaaniks Revico Geo OÜ (möödistamislitsents nr 345 MA MTR EEG 000298) poolt mais. 2018 koostatud digitaalselt möödistatud maa-ala geodeetiline alusplaan (töö nr 43/ 18).
- Planeeritava elamute alal olevale kõrghaljastusele on tehtud täpsustatud kõrghaljastuse möödistus aprillis-mais 2017. aastal Geodeesia 24 OÜ poolt ja selle alusel koostatud DENDROLOOGILINE HINNANG (OÜ LinnArt, töö nr. 052017-50, maastikuarhitekt Hele Möllits).
- Pargi 30 kinnistu detailplaneering, Keila, KESKONNAMÜRAST PÕHJUSTATUD MÜRATASEMETE HINDAMINE, Akukon Eesti OÜ, töö nr. 200782-1-A, 09. 06. 2022
- **VÄLISÕHU SAASTETASEMED PARGI 30 KINNISTUL, Eesti Keskkonnauuringute Keskus OÜ, MP01539-1, 01.06.201**

### 1.4 Üldplaneeringu muutmise ettepanek.

Pargi 30 kinnistu maa-ala ei ole täna aktiivses kasutuses, kuid normaalne tiheasustusala areng näeb ette, et linnas asuvad maad kasutatakse ökonoomselt ja otstarbekalt lähtudes linnade kompaktsuse põhimõttest ning samuti kasutatakse ka varem rajatud teid-tänavaid ja tehnovõrke.

Pargi 30 kinnistu lähiümbruses Pargi ja Kruusa tänavate äärsed alad on valdavalt hoonestatud elamutega. Nende loogilise jätkuna planeeritakse Pargi 30 kinnistule, Kruusa tänav ja Ehitajate teega külgnevale alale kuni 5-korruseliste korterelamute kinnistud. Linnaruumi otstarbeka kasutusega saab kujundada sinna sobivas mahus hea elukeskonna ning ühtlasi luua linnaehituslikud eeldused, et tagada linnakeskonna jätkusuutlik areng ja luua võimalused elanike arvu kasvamiseks, kuna piirkonnas on juba olemas koolid, lasteaiad, ujula jt. Kaubandus-, teenindustevõtted samuti ka raudteejaam ja bussipeatused, mis kõik on tulevastele elanikele jalgsi käies 10-15 min. Kaugusel.

Planeeringu koostamise eesmärgiks on muuta Pargi tn. 30 **kinnistu sihtotstarve** sotsiaalmaast (ühiskondlike ehitiste maa) osaliselt elamumaaks, liiklusmaaks ja haljasala maaks, planeeritavale maa-alale ehitusõiguse määramine, krundi hoonestusala piiritlemine, ehitiste ehituslike tingimuste määramine, haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine, juurdepääsuteede ja hoonete ning rajatiste toimimiseks vajalike tehnovõrkude ja –rajatiste võimaliku asukoha määramine, servituutide vajaduse määramine, muude seadustest ja õigusaktidest tulenevate kinnisomandi kitsenduste ulatuse määramine planeeritud maa-alal. Detailplaneeringu koostamisel kuulub arvestamisele *Keila linna üldplaneering*, vastu võetud

Keila Linnavolikogu 15.10.2002 määrusega nr 31. Selle üldplaneeringu kohaselt asub planeeritav kinnistu **sotsiaalmaa (ühiskondlike ehitiste) juhtotstarbega alal**. Käesoleval ajal on menetluses uus *Keila linna üldplaneering*, mille kohaselt on planeeritava ala **juhtotstarve elamute arendusala**.

**Detailplaneeringuga kavandatav ei ole kooskõlas veel kehtiva Keila linna üldplaneeringuga, vaid taotleb üldplaneeringuga määratud maa juhtotstarbe muutmist.**

Planeeringuala ei ole seotud ühegi kehtiva detailplaneeringuga, mis seaks piiranguid lähenduse koostamisele.

*Tööstuspargis (planeerigualast põhja pool) kehtib Harju KEKi Paldiski maantee äärsete kinnistute detailplaneering (kehtestatud Keila Linnavolikogu 25.08.2019 otsusega nr 36), mille ehitusõigust pole täielikult realiseeritud. Vastavalt tööstuspargi detailplaneeringule võidakse tööstuspargis täiendavalt hooneid juurde ehitada.*

## 2 OLEMASOLEV OLUKORD

Vaadeldav piirkond Keila loodeosas on omamoodi kokkupuutepunkt, kus Ehitajate teest põhja pool on tootmis- ja ärimaa funtsiooniga kinnistud, lõuna pool sotsiaalmaa funtsiooniga kinnistud ja Kruusa tänavast lääne poole jääb suurem väike- ja korterelamute piirkond. Seal on elupiirkonnale vajalik infrastruktuur hästi kättesaadav (kool, perearstikeskus, laululava, kaubandus jms.).

Keila Haigla territoorium on peaaegu pooles ulatuses hoonestamata ja kaetud valdavalt isetekkelise kõrghaljastusega, mis on aastate jooksul muutunud suhteliselt tihedaks ja kohati võsastunud alaks. Selleks, et seda ala korrastada ja kontrolli all hoida, tekkis omanikel mõte muuta haljastatuse all olev ala osaliselt elamumaaks.

Sinna soovitakse rajada mõned väiksemad kortermajad suurtel kinnistutel, millel säilitatakse maksimaalselt olemasolevat haljastust. Kavandatav väike elamukvartal naturaalses looduskeskkonnas, millel on hea infrastruktuuri teenuste kättesaadavus võiks kujuneda üsnagi atraktiivseks elukeskkonnaks.

## 2.1 Olemasoleva olukorra ja detailplaneeringu lähiala kirjeldus

Planeeringuala asub Keila linna loodeosas. Ala piirneb põhjast Ehitajate teega, millest teisel pool paiknevad Harju KEK-i tootmishooned. Läänest piirneb Pargi 30 kinnistu Kruusa tänavaga ja lõunast Pargi tänava üksikelamutega ning Pargi 4a kinnistuga, kus asub lauluväljak. Pargi 30 kinnistust ida poole jäävad Keila Kool ja Tervisekeskus. Ala paiknemist vaata skeemil nr 1.



**Skeem 1.** Väljavõte Maa-ameti kaardirakendusest. Planeeringuala on markeeritud punase piirjoonega.

Pargi tänav 30 kinnistu (29601:003:0012) suurus on 71 833 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% ühiskondlike ehituste maa. Nimetatud kinnistu on hoonestatud, seal asub 1989. aastast kasutuses olnud 7-korruseline Keila haigla hoone, mis 2014-2015 aastatel on rekonstrueeritud hooldusravi keskuseks, kus asuvad ka sotsiaaleluruumid ning Keila Sotsiaalkeskuse ja perearstikeskuse ruumid. Selle hoone ehitisealune pind on 7957 m<sup>2</sup>. Nimetatud kinnistul asub veel 1990. aastast kasutuses 1-korruseline tehnilise korpuse hoone ehitisealuse pinnaga 522 m<sup>2</sup>. Kinnistul asuv maa-alune tunnel ei ole tänapäeval enam kasutuses ja varasem morgi hoone on lammutatud.

Planeeringu ala piirneb põhjast Ehitajate teega, idast Keila gümnaasiumi (Ehitajate tee 3) ja Keila laululava (Pargi tn. 4a) kinnistutega, lõunast üksikelamute kinnistutega (Pargi tn. 24B, 26b, 26c ja 26) ja läänest Kruusa tänavaga. Ehitajate teest põhja pool asuvad Harju KEK-i tootmishooned ja Kruusa teest lääne pool Keila Vesi AS tootmishooned. Olemasolev korterelamute ala jääb Kruusa tänavast edela poole.

Piirkond on väljaehitatud tänavavõrguga. Planeeringuala on osaliselt aktiivses kasutuses (perearstikeskus, sotsiaalkeskus ja hooldusravihaigla).

Ala põhjaosas Ehitajate tee ja kvartali sisetänavava vahel kasvab tihe osaliselt isetekkeline kõrghaljastus, mis on kasutusel loodusliku metsapargina. Samaväärne kõrghaljastus on ka planeeritava kinnistu lääne ja lõunaosas.

Maapinna reljeef on kerge kaldega, langedes loodest kagu suunas. Maapinna absoluutkõrgused planeeritaval alal jäävad vahemikku 39,80 m ja 37,57 m.

Planeeringualal asuva kinnistu andmed

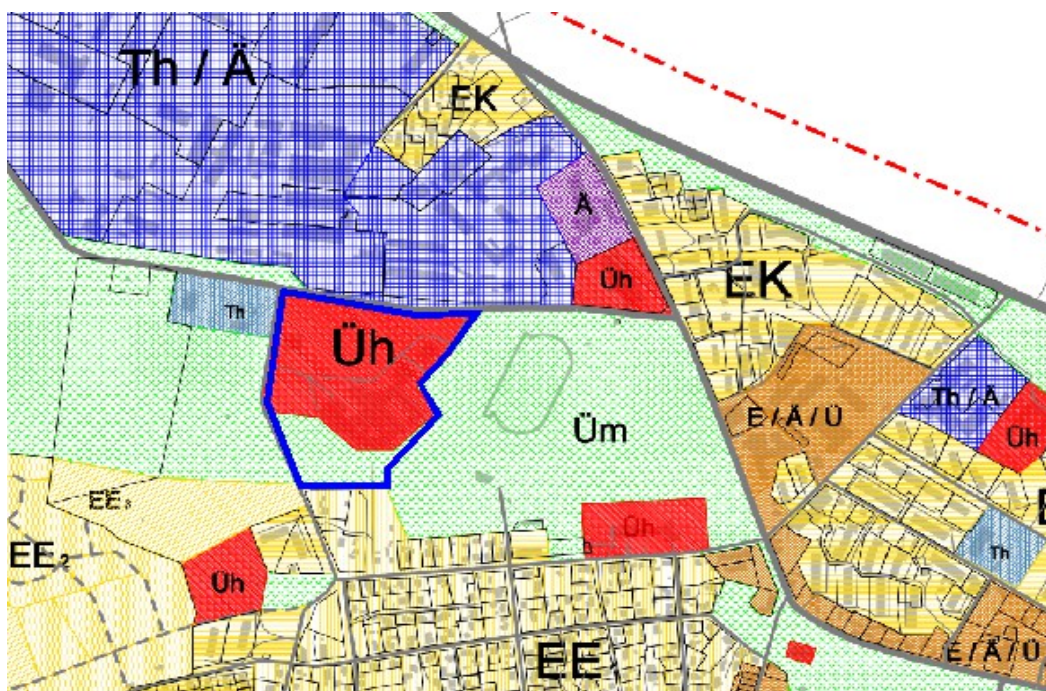
Address/ nimetus	Katastritunnus	Pindala	Maakasutuse sihtotstarve
Pargi tn. 30	29601:003:0012	71 833 m <sup>2</sup>	sotsiaalmaa 100%

## 2.2 Vastavus strateegilistele planeerimis-dokumentidele










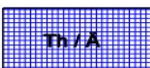

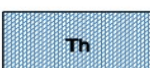
Keila linna kehtiva üldplaneeringu järgi on antud piirkonnas maa-ala **juhtotstarbeks – sotsiaalmaa**, mis on ühiskondlike hoonete maa juhtfunktsiooniga alad, mis Keila linna üldplaneeringus on tähistatud konkreetsete ühiskondlike hoonete teenindamiseks vajaliku maana, koolid, lasteaiad, SOS Lasteküla, Tervisekeskus, Harjumaa muuseum, kirikud ja Keila haigla (vt. Skeem 2).

Käesoleval ajal on menetluses uus Keila linna üldplaneering, mille kohaselt on planeeritava ala **juhtotstarve elamute arendusala**.

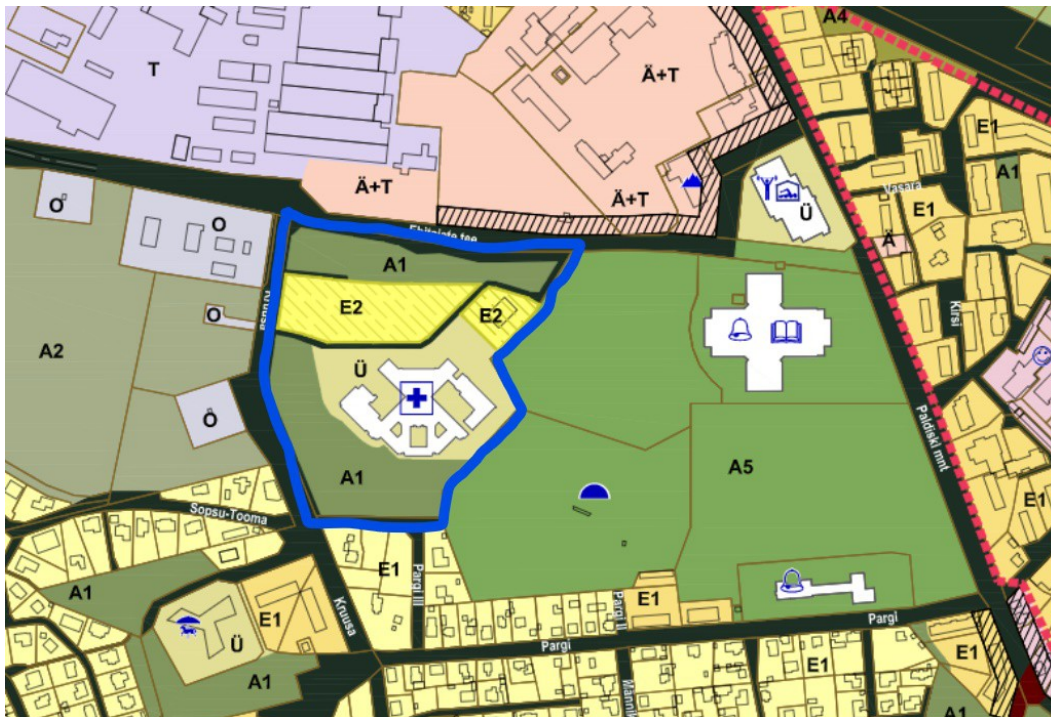
**Skeem 2.** Väljavõte Keila linna kehtivast üldplaneeringust. Planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga.



## MAAKASUTUSE JUHTFUNKTSIOONID

	<b>KORRUSELAMUMAA</b>		<b>KESKUSE SEGAHOONESTUSALA</b> elamu-, äri-, sotsiaalmaa
	<b>VÄIKEELAMUMAA</b> olemasolevad		<b>SOTSIAALMAA</b> ühiskondlike hoonete maa
	planeeritud tänavavõrguga		üldmaa
	planeerimata tänavavõrguga		<b>ÄRIMAA</b>
	<b>PARKMETSAD MAA</b>		<b>TOOTISMAA / ÄRIMAA</b>
	<b>TRANSPORDIMAA</b>		<b>TOOTISMAA</b>

**Skeem 3.** Väljavõte Keila linna menetluses olevast üldplaneeringust (14.06.2021) Planeeringuala on tähistatud sinise kontuuriga.



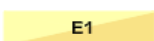
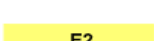
**MAAKASUTUSE JUHTOTSTARBED**

Maa-alade ja vee-alade ehitamis- ja kasutamistingimused  
vt seletuskiri ptk 5 ja Keila linna ruumiline areng üksuste kaupa vt ptk 6.

**AVALIK ALA**

	TÄNAVAVÕRGUSTIK
	KESKUSE AVALIK ALA
	PARK JA HALJASALA
	SPORDILE JA PUHKAMISELE SUUNATUD PARKMETS
	LOODUSLIK ALA
	KAITSEHALJASTUSE ALA
	PARK, KUS PAIKNEVAD OLEMASOLEVAD ÜHISKONDLIKUD OBJEKTID
	ÜHISKONDLIKE OBJEKTIDE ALA
	TOOTMISELE SUUNATUD ALA
	TEENINDUSELE SUUNATUD ALA
	SEGAOTSTARBE LINE ALA
	TÄNAVAVÕRGUSTIK / TOOTMISELE SUUNATUD ALA
	TÄNAVAVÕRGUSTIK / KAITSEHALJASTUSE ALA

**ELAMISELE SUUNATUD ALA**

	OLEMASOLEV / DETAILPLANEERITUD VÄIKE-ELAMUALA / KORTERELAMUALA
	ELAMUTE ARENDUSALA

**2.3 Olemasolevad tehnovõrgud.**

Planeeringualal asuval haiglahoonel on ühendused ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassiga (AS Keila Vesi), kaugküttetrassiga (AS Utilitas Eesti), elektrimadalpinge liinidega (Elektrilevi OÜ) ja sideliinidega (Telia Eesti AS). Kinnistul asub tehnilise hoone mahus trafoalajaam, mis asendatakse komplektalajaamadega. Olemasolevate teede ääres on tänavavalgustus

## 2.4 Olemasolev haljastus.

Ala põhjaosas Ehitajate tee ja kvartali sisetänava vahel kasvab tihe osaliselt isetekkeline kõrghaljastus, mis on kasutusel loodusliku metsapargina. Samaväärne kõrghaljastus on ka planeeritava kinnistu lääne ja lõunaosas. Kuna põhjaosas olev haljasala jääb osaliselt planeeritavate elamukruntide alla, siis on sellel osale koostatud põhjalik olemasoleva haljastuse dendroloogiline uuring (Keila, Pargi 30 DENDROLOOGILINE HINNANG (OÜ LinnArt, töö nr. 052017-50, maastikuarhitekt Hele Möllits)

### FOTOD PLANEERITAVALT ALALT

#### 1. Juurdepääsu tee Ehitajate tee poolt



#### 2. Vaade tehnilisele hoonele ja haiglahoonele Ehitajate tee poolt



3. Vaade Keila Vee hoonele Kruusa ja Ehitajate tee nurgalt



4. Vaade Keila Vee hoonele ja sissesõit Kruusa tänavalt



5. Sissesõit kinnistule Kruusa tänavalt



6. Vaade lammutatud morgi hoone asukohale



7. Vaade kvartali sisetele haigla poolt



8. Vaade kvartali sisetele Ehitajate tee poolt



9. Vaade kergliiklusteele Ehitajate tee ääres



3 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

3.1 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeringuga on kavas moodustada:

tervishoiuasutuse maa kinnistu (Üh)	1 tk.
elektrienergia tootmise ja jaotamise maa kinnistu (The)	2 tk.
transpordimaa ja haljasala maa kinnistut (L, Ümr)	3 tk.
haljasalamaa kinnistut (Ümr)	1 tk.
korterelamu maa kinnistut (EK) – max 120 kort.	6 tk.

Kavandatakse kuni 5-korruselised max 20 korteriga elamud, kus hoone 1. korruse tasandil on ca pool vajalikest parkimiskohtadest ja abi-tehnilised ruumid. Lisaks on igale kinnistule planeeritud oma parkimisala.

Korterelamud kavandatakse haiglahoonest põhja poole Kruusa ja Männipargi tänavate äärde ja nende paigutus on kavandatud kahe 3-st hoonest koosneva grupina, et otseselt haiglahoone vastas ei paikneks eluhooneid. Nende kahe hoonegrupi vahele ulatub looduslik haljasala, kuhu on planeeritud laste mänguala. See tuleb kavanada nii, et säiliks max olemasolev kõrghaljastus. Pinnakattena kasutada puukoore multši või peenkillustikku.

Olemasolev looduslik haljasala Ehitajate tee pool säilitatakse võimalikult terviklikult. See loob täiendava mürakaitse põhja pool asuva tööstusalalt tuleneva müra vähendamiseks.

Enamus elamute elutubade aknaid kavandada ilmakaartesse, mis tagavad nõutavad insolatsioonitingimused. Elamute põhjapoolses osas võiksid paikneda trepikojad, tehno-ruumid, sansõlmed jm mitteiluruumid. Nii tagatakse kõikidele eluruumidele parimad insolatsioonitingimused, akendest avanevad esteetilised vaated ja müraallikatest kaugemad asukohad. Detailplaneeringu illustratiivses osas on näidatud elamu põhikorruste plaanilahendused, mis tõendavad selle nõude täitmise võimalikkust.

Planeeritud teed on kavandatud õuealana ja sissesõidud kinnistutele viidud haiglakompleksist võimalikult kaugemale. Kinnistute ehitusalad on antud maksimaalsed, et võimaldada paindlikumat hoone paigutust. Igal kinnistul on lisaks 1. korruse tasandi hoonealusele parklale ka kinnistusisene parkimisala. Olemasolevat kõrghaljastust ja looduskooslust tuleb säilitada maksimaalselt.

Kvartali siseteed planeeritakse olemasolevate teede baasil.

Tabelid kruntide moodustamiseks, kruntide ehitusõigused ja piirangud ning parkimiskohtade tabel antud **joonisel DP\_AS-1-04 (põhijoonis)**

**Krunt 1** (PARGI TN. 30) on planeeritud tervishoiu- ja sihtotstarbega (Üh 65%) ja haljasala maa sihtotstarbega (Ümr 35%). Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30. Lubatav hoonestus: 1 hoone, kuni 7 maapealset korrust, ja 2 maa-alust korrust, tulepüsivusaste TP1(olemasolev hoone). Parkimine krundil. Juurdesõit ja tehnovõrkude ühendus krundile on tagatud olemasolevalt (rekonstrueeritavalt) haigla territooriumi sisetelt (transpordimaalt).

**Krunt 2** (MÄNNIPARGI TN. 14) on planeeritud tootmismaa sihtotstarbega (trafoalajaam), The 100%. Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30. Lubatav hoonestus: kuni 1 hoonet, kuni 1 maapealset korrust (h 5m), tulepüsivusaste TP1. Juurdesõit ja tehnovõrkude ühendus krundile on tagatud olemasolevalt (rekonstrueeritavalt) haigla territooriumi sisetelt (transpordimaalt).

**Krunt 3** (MÄNNIPARGI TÄNAV) on planeeritud transpordimaa ja haljasala maa sihtotstarbega, L 90%/ Ümr10. Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30 (olemasolev tee).

**Krunt 4** (EHITAJATE TEE JA KRUUSA TN. KERGLIIKLUSTEE) on planeeritud transpordimaa ja haljasala maa sihtotstarbega, L 40%/ Ümr 60%. Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30 (olemasolev kergliiklustee).

**Krunt 5** (KRUUSA PÕIK TÄNAV) on planeeritud transpordimaa sihtotstarbega, L 100%. Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30 (olemasolev tee). Kinnistule on planeeritud 17 kohaline parkla.

**Krunt 6** (KRUUSA PÕIK TN. 1) on planeeritud elamumaa sihtotstarbega (korterelmu), EK 100%. Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30. Lubatav hoonestus: üks 1-sektsiooniline hoone (20 korterit), kuni 5 maapealset korrust (h 18m), tulepüsivusaste TP1. Parkimine krundil ja transpordimaal (pos. 5). Juurdesõit ja tehnovõrkude ühendus krundile on tagatud planeeritud Kruusa põik tänavalt.

**Krunt 7** MÄNNIPARGI TN. 2) on planeeritud elamumaa sihtotstarbega (korterelmu), EK 100%. Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30. Lubatav hoonestus: üks 1-sektsiooniline hoone (20 korterit), kuni 5 maapealset korrust (h 18m), tulepüsivusaste TP1. Parkimine krundil. Juurdesõit ja tehnovõrkude ühendus krundile on tagatud olemasolevalt (rekonstrueeritavalt) haigla territooriumi siseteelt (Männipargi tn.-lt).

**Krunt 8** (MÄNNIPARGI TN. 4) on planeeritud elamumaa sihtotstarbega (korterelmu), EK 100%. Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30. Lubatav hoonestus: üks 1-sektsiooniline hoone (20 korterit), kuni 5 maapealset korrust (h 18m), tulepüsivusaste TP1. Parkimine krundil ja transpordimaal (pos. 5). Juurdesõit ja tehnovõrkude ühendus krundile on tagatud olemasolevalt(rekonstrueeritavalt) haigla territooriumi siseteelt (Männipargi tn.-lt).

**Krunt 9** (MÄNNIPARGI TN. 8) on planeeritud elamumaa sihtotstarbega (korterelmu), EK 100%. Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30. Lubatav hoonestus: üks 1-sektsiooniline hoone (20 korterit), kuni 5 maapealset korrust (h 18m), tulepüsivusaste TP1. Parkimine krundil. Juurdesõit ja tehnovõrkude ühendus krundile on tagatud olemasolevalt (rekonstrueeritavalt) haigla territooriumi siseteelt (Männipargi tn.-lt).

**Krunt 10** (MÄNNIPARGI TN. 10) on planeeritud elamumaa sihtotstarbega (korterelmu), EK 100%. Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30. Lubatav hoonestus: üks 1-sektsiooniline hoone (20 korterit), kuni 5 maapealset korrust (h 18m), tulepüsivusaste TP1. Parkimine krundil. Juurdesõit ja tehnovõrkude ühendus krundile on tagatud olemasolevalt (rekonstrueeritavalt) haigla territooriumi siseteelt (Männipargi tn.-lt).

**Krunt 11** (MÄNNIPARGI TN. 12) on planeeritud elamumaa sihtotstarbega (korterelmu), EK 100%. Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30. Lubatav hoonestus: üks

1-sektsiooniline hoone (20 korterit), kuni 5 maapealset korrust (h 18m), tulepüsivusaste TP1. Parkimine krundile. Juurdesõit ja tehnovõrkude ühendus krundile on tagatud olemasolevalt (rekonstrueeritavalt) haigla territooriumi siseteelt (Männipargi tn.-lt).

**Krunt 12** on planeeritud haljasala maa (looduslik roheala), Ümr 100%. Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30. Juurdesõit krundile on tagatud olemasolevalt (rekonstrueeritavalt) haigla territooriumi siseteelt (Männipargi tn.-lt).

**Krunt 13** (MÄNNIPARGI TN. 6) on planeeritud tootmismaa sihtotstarbega (trafoalajaam), The 100%. Krunt moodustatakse osana kinnistust Pargi tn. 30. Lubatav hoonestus: kuni 1 hoonet, kuni 1 maapealset korrust (h 5m), tulepüsivusaste TP1. Juurdesõit ja tehnovõrkude ühendus krundile on tagatud olemasolevalt (rekonstrueeritavalt) haigla territooriumi siseteelt (transpordimaalt).

### 3.1.1 LAMMUTATAVAD HOONED JA RAJATISED

Planeeringu elluviimiseks on vajalik planeeritaval alal lammutada tehniline hoone/ hapnikujaam (EHR 116028481, Pargi tn. 30/1, ehit. al. pind 522m<sup>2</sup>) ja maa-alune tunnel (EHR 116028482, Pargi tn. 30, ehit. al. pind 317m<sup>2</sup>). Kinnistul asunud surnukuur (EHR 11602480, Pargi tn. 30/1, ehit.al. pind 690m<sup>2</sup>) on käesolevaks ajaks lammutatud. Lammutatavatele hoonetele tuleb Ehitisregistrile esitada lammutusteatised. Likvideerimisele kuuluvad ka teised mittevajalikud rajatised haljasaladel (pos. 10).

### 3.2 Olulisemad arhitektuursed nõuded

- Elamute max kõrgus 18,0m (planeeritud maapinnast); tehniliste seadmete ja katusele pääsu mahu kõrgust ei arvestata elamu üldise kõrguse hulka
- Lahtine hoonestusviis
- Olemasolev kõrghaljastus ja alustaimestik säilitada maksimaalselt
- Planeeritud elamute elutubade aknad peavad olema suunatud selliselt, et oleks täidetud eluruumide insolatsiooni nõuded (EVS 894:2008 + A2:2015 „Loomulik valgustus elu- ja bürooruumides“). Ebasoodsamas osas võiksid paikneda trepikojad, tehnoruumid, sansõlmed jm. abiruumid.
- 1. korruse tasandile kavandada parkimine, tehnoruumid ja panipaigad.
- Katuse kalle 0°-kaldega
- Välisviimistlus: värvitud krohvipind või kompaktplaat, fassaaditellis, klaas, katusekate rullmaterjal
- Konsoolsed rõdud võivad eenduda 1m ulatuses ehituskeelualasse (arvestatakse ehitisealuse pinna sisse).
- Ehitajate tee poolsed välispiirded ja avatäited teha kõrgendatud mürapidavusega

R'tr,s,w 35dB (vt. Lisa 2, Keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamine, AKUKON)

- Piirdeaed: elamukruntidele piirdeid ei rajata
- piire (1,5m) on ette nähtud pos. 2 ja 13 krundile

### 3.3 Juurdepääsuteede asukohad ja liiklus- ning parkimiskorraldus

Juurdepääsud planeeringualale on kavandatud olemasolevate sissesõiduteede baasil Kruusa tänavalt ja Ehitajate teelt. Liiklusskeemis on Ehitajate teed ja Kruusa tänavat ühendav sisetänav (MÄNNIPARGI TN.) kahe-suunalise liiklusega (tänavalaaius 4,8m...6,8m) Haigla teenindusala piirava tugimüüri ulatuses kitseneb sisetänav 3,8m-ni. Seda ei planeerita laiendada, vaid kasutatakse liiklust rahustava meetmena. Planeering näeb ette rajada sisetänav (Männipargi tn.) äärde kergliiklustee laieusega ca 2,5m.

Sissesõidutee Kruusa tänavalt (KRUUSA PÕIK TN.) kruntideni nr. 5,6 ja 7 on kahe-suunaline.

Korterelamute parkimiskohad on planeeritud osaliselt hoone mahtu (1. korruse tasapinnas). Kõikidel elamukruntidel on parkimiskohad lisaks hoonealustele ka omal kinnistul.

Täiendavad parkimiskohad on lahendatud eraldiseisva parklana haljastust vähem kahjustaval alal (transpordi ja haljasmaa, krunt nr. 5). Planeeritud korterelamute kinnistutele on parkimiskohtade arv arvutuslikult 117,6 tk. Planeeringus on ette nähtud 152 parkimiskohta.

Olemasoleva tervishoiuasutuse parklakohtade arv on tuletatud kogu olemasoleva hoone mahust lähtuvalt. Käesoleval ajal on hoone osaliselt renoveerimata ja kasutusest väljas. Täiendavad parklakohtade rajatakse vastavalt hoone renoveerimiskavale (30 tk.)

Parkimiskohtade arvutustabel on antud põhijoonisel (*DP\_AS-1-04*).

### 3.4 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on kaetud suures osas kõrghaljastusega. Planeeringuga nähakse ette olemasoleva kõrghaljastuse võimalikult maksimaalset säilitamist (vt joonist *DP\_AS-1-04 ja dendroloogilise hinnangu joonist*) ning looduskoosluste kaitset. Uue dekoratiivhaljastuse kavandamisel arvestada olemasoleva haljastusega. Korterelamute projektide koosseisus anda haljastuslahendused vastava ala spetsialisti poolt.

Arvestada tuleb Keila linna koostatava Üldplaneeringu (OÜ Entec Eesti) rohepunktide süsteemiga. Edasise projekteerimise käigus valida Üp-s antud punktidest 10, mida rakendatakse arendusprojekti elluviimisel.

**Rohepunktide nimekiri (valida 10!):**

1. Üks linnu pesakast kahe korteri (elamuühiku)kohta;
2. Krundil asub püsiv toitmisukoht talvituvatele väikelindudele;
3. Krundil asub konnasõbralik asustatud tiik;
4. Kõik seinad on kaetud ronitaimedega (seal, kus võimalik);
5. Kõikidel hoonetel on haljaskatused;
6. Krundil on vähemalt 1,5 m kõrgune ja 10 m pikkune hekk;
7. Krundile rajatakse ainult niisked kooslused;
8. Krundile rajatakse ainult kuivad kooslused;
9. Krundile rajatakse ainult poollooduslikud kooslused;
10. Krunt on hajastatud, kuid seal puuduvad klassikalised niidetavad muruplatsid;
11. Osa krundist on jäetud loodusliku suktsessiooni meelevalda;
12. Krundil ei kasva rohkem kui 5 isendit ühest puu- või põõsaliigist (v.a. hekid);
13. Krundi haljastus sisaldab ohtralt meetaimi ning pakub mitmekesist toitu liblikatele ja kimalastele;
14. Krundil kasvab vähemalt 25 kohalikku taimeliiki;
15. Igale rõdule on sisse ehitatud lille- ja taimekastid;
16. Krundile on rajatud vähemalt 10m<sup>2</sup> suurune köögiviljapeenar;
17. Krundi taimestik koosneb enamuses tarbetailimedest;
18. Kõik krundil kasvavad puud ja põõsad kannavad söödavaid vilju;
19. Krundil asub vähemalt 20m<sup>2</sup> suurune kasvuhoone;
20. Hoovis pole kõvakattega alasid, kõik alad on vett läbilaskvad;
21. Krundi kõvapindadele langenud sademevesi kogutakse kokku ja kasutatakse kastmiseks;
22. Sademevesi voolab krundil enne suubumist vähemalt 10 m pikkuselt kanalis või kraavis
23. Iga 5 m<sup>2</sup> kõvakattega pinna kohta krundil on 1 m<sup>2</sup> tiigiala
24. Krundil kogutakse ja töödeldakse ümber hallvett
25. Vähemalt pool hoonete all mitteolevast maast hõlmab veekogu;
26. Krundil komposteeritakse kõik biolagunevad köögi- ja haljastusjätmed;
27. Krundi elustiku kujundamisel on arendaja konsulteerinud bioloogiga;
28. Hoonete fassaadil asuvad kas räästapääsukesele mõeldud pesitsusalused; üks elupaik (toitumis- või pesitsuskoht) väljavalitud selgrootute rühmale (täpsustada, millisele) või üks nahkhiirte varjekast hoone kohta (täpsustada)

Planeeritud kruntidele ei ole kavandata piirete rajamist v.a. krunt pos. 2 ja 13, millele on planeeritud 1,5m kõrgune keevisvõrkpiire.

Planeeritaval alal tekkivad jätmed tuleb koguda kokku sorteeritult ja paigutada selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse. Prügikonteinerid on planeeritud maa-alustena, vt. <https://www.ragnsells.ee/service/suvmahutid/>

Jätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud selleks tegevuseks luba omava ettevõtte poolt.

### 3.5 Tuleohutus

Planeeritavate hoonete tulepüsivusklassiks on TP1. Vastavalt EV Siseministri määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” §19 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.

Olemasolevad hooned jäävad planeeritud hoonestusalas esitatud normist kaugemale. Planeeritud hoonestusala puhul on lähtutud võrdsuse printsiibist, kus hoonestamata naaberkinnistutele on võimalik ehitada samuti kinnistu piirist 4 m kaugusele.

#### Tuletõrje veevarustus

Tuletõrjevesi 10 L/s kolme tunni jooksul saadakse projekteeritud tuletõrjehüdrantidest (H-1 ja H-2) ja olemasolevatest hüdrantidest (nr. 53 6575152, 523147 TTMP; 39 6575104, 522904 TTMA; 45 6574901, 522946 TTMA).

### 3.6 Kuritegevuse riske vähendavad abinõud

Kuritegevuse riskide vähendamist reguleerib standard EVS 809-1:2002. Projekteerimisel tuleb ette näha sissepääsude (krundile, hoonesse) valgustatus, hoone lahenduses mitte kavandada nõ pimedaid nurki, äri- ja/või tootmiskrundi piirata piirdeaiaga.

Ehituses kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud). Hoone kasutamise ajal hoida oma territoorium alati korras ja teostada kiired parandustööd

### 3.7 Keskkonnatingimuste seadmine

**Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks** vajalikud tingimused on määratud dendroloogilise hinnangu koosseisus (vt. Lisa 1)

Väljavõtte dendroloogilisest hinnangust hoonete planeerimiseks:

- *parkimine viia maa alla ja parkimine jääks hoone mahtu*
- *säilitada max suuri haljastusgrupe – üksikpuud koos li rinde ja alustaimestikuga, st. **pinnast puittaimede alt mitte koorida!***
- *Hooned paigutada hajusalt, mitte ühtse ehitusjoone järgi*
- *hoonete mahud arvestvad võimalikult palju olemasolevat maastikku (loodeküljel olemasolevat reljeefi) ja kõrghaljastust ning sulanduvad ümbritsevasse looduskekkonda, nt. Erikujulised hooned, „astmelised” hooned.*
- *Kruntide jagamisel võib kaaluda ka ühel kinnistul paikneva ühtse hoone peale*

**Keskkonnamüra vähendamine** hoonete projekteerimisel:**Väljavõte Keila välisõhu mürakaardist (Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ, töö nr. 19/SL/41, 11.10.2019 )**

Sinisega tähistatud planeeringuala.

Müra normtasemed on müraindikaatorite suurimad lubatud arvsuurused, mis sõltuvad müra liigist (liiklusmüra, tööstusmüra) ning maa-ala iseloomust. Müra normtasemeteks on piirväärtus ja sihtväärtus:

- müra piirväärtus on suurim lubatud müratase, mille ületamine põhjustab olulist keskkonnanäringut ja mille ületamisel tuleb rakendada müra vähendamise abinõusid;
- müra sihtväärtus on suurim lubatud müratase uute planeeringutega aladel (rakendatakse uute müratundlike alade planeerimisel ehk üldplaneeringu järgse juhtotstarbe muutmisel). Kehtestatud normtaseme suurus sõltub maa-ala kasutusest.

Maa-alad jaotatakse vastavalt üldplaneeringu kohasele maakasutuse juhtotstarbele järgmiselt: Väljavõte Keila linna üldplaneeringu eelnõust (algatatud 27.03.2018)

Tabel 5. Maakasutuse juhtotstarvete vastavus müra kategooriatele

ÜP järgne juhtotstarve	Müra kategooria
Keskuse avalik ala	III kategooria – keskuse maa-alad.
Segaotstarbeline ala	
Väikeelamumaa ja korterelamumaa	II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeametuse ning elamu maa-alad, rohealad. <u>Erisus:</u> Skeemil 17 kajastatud keskuse maa-alad.
Elamute arendusala	
Ühiskondlike objektide ala	IV kategooria – ühiskondliku hoone maa-alad.
Park ja haljasala	II kategooria – haridusasutuse, tervishoiu- ja sotsiaalhoolekandeametuse ning elamu maa-alad, rohealad. <u>Erisus:</u> Skeemil 17 kajastatud keskuse maa-alad ja vaiksed alad.
Park, kus paiknevad olemasolevad ühiskondlikud objektid	
Spordile ja puhkamisele suunatud parkmets	
Looduslik ala	
Kaitsehaljastuse ala	(Rohealade) müranorme ei rakendata. Üleminekuala/puhverala, mille üks eesmärkidest on mürataseme vähendamine.
Tootmisele suunatud ala	V kategooria – tootmise maa-alad.
Teenindusele suunatud ala	
Tehnoehitise ja jäätmekäitluse ala	
Tänavavõrgustik	Müranorme ei rakendata.
Raudtee ala	

**Keskuse maa-alana ehk III kategooria alana** mõistetakse Keila linna keskus Keila linna müravähendamise tegevuskavas toodud piirides (skeem 17). Keskuse maa-ala on piiritletud, lähtudes piirkonnaiseloomust (sh eri maakasutusfunktsioonide sidusus, hoonestuse ja tänavavõrgu tihedus, liikluskorralduslikud võimalused, miljööväärtus jm), olemasolevast müraolukorrast ning n-ö aktiivselinnakeskuse arendamise eesmärkidest.

[https://entecee-my.sharepoint.com/:f/g/personal/janne\\_tekku\\_entec\\_ee/EvJHNSO4LtFNshhoPRQKzdABQmgW\\_c2tg36izW7JQX\\_wAg?e=uYvPVW](https://entecee-my.sharepoint.com/:f/g/personal/janne_tekku_entec_ee/EvJHNSO4LtFNshhoPRQKzdABQmgW_c2tg36izW7JQX_wAg?e=uYvPVW)

**Väljavõte keskkonnamürast põhjustatud müratasemete hindamisest hoonete planeerimiseks:**

(lähtuvalt III kategooria maakasutuse sihtotstarbest), vt. Lisa 2 (Pargi 30 kinnistu detailplaneering, Keila. KESKKONNAMÜRAST PÕHJUSTATUD MÜRATASEMETE HINDAMINE (AKUKON EESTI OÜ, töö nr. 200782-1-A, 09.06.2022)

**Eelpool nimetatud soovitused keskkonnamüra vähendamiseks planeeringualal tuleb rakendada detailplaneeringu elluviimisel.**

Kokkuvõtte müra vähendamisega seotud aspektidest ja abinõudest:

- keskuse maa-ala (III kategooria) juhtfunktsiooni määramine planeeringualale ja sellest tulenevad müranormid (alus: Keila linna mürakaart, <https://www.keila.ee/teated> )
- elamute eluruumide paigutamise põhimõtted, vt. pt. 3.1;3.3.ja illustratiivsed joonised elamute plaanilahendusest
- elamukruntide paigutus nii, et kõrghaljastus moodustaks müratõkke tööstuspargi poolisel küljel
- õues puhkamiseks mõeldud kruntide asukohad kõrghaljastuse ja elamute varjus
- ehituskonstruksioonide mürapidavuse nõuded
- vajadusel tööstushoone vent. seadmele mürasummutava ekraani paigaldamine

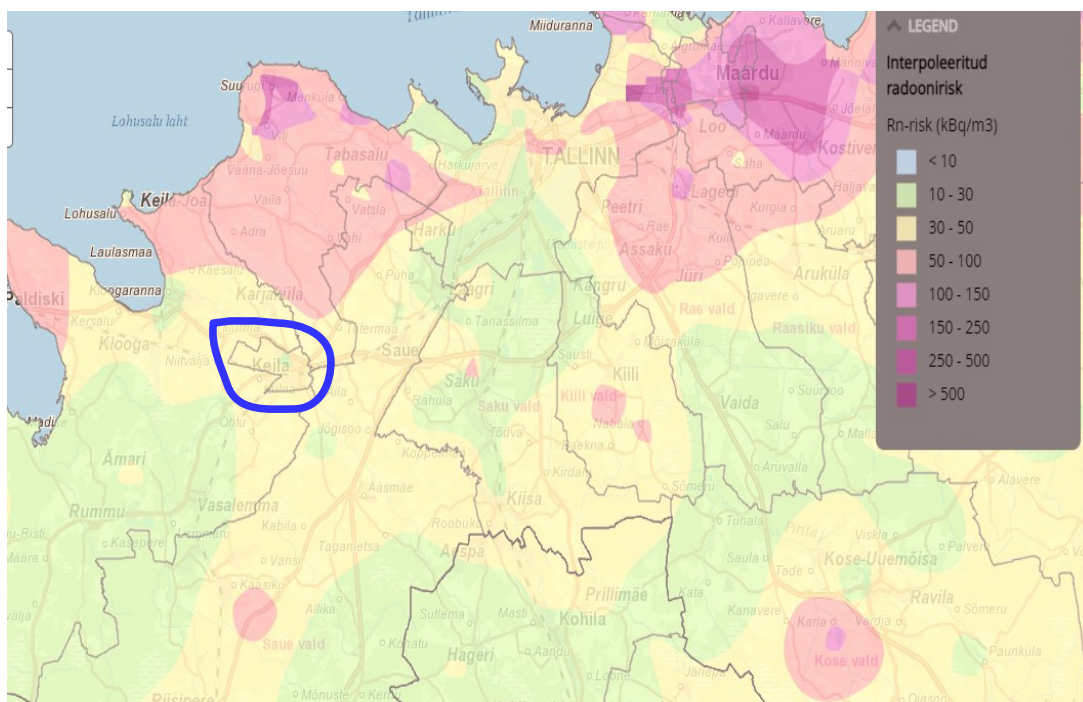
Väljavõtte välisõhu saastetasemete uuringust (vt. Lisa 3)

**RADOONIKAITSE**

Siseruumides tuleb tagada radoonihutu keskkond vastavalt EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

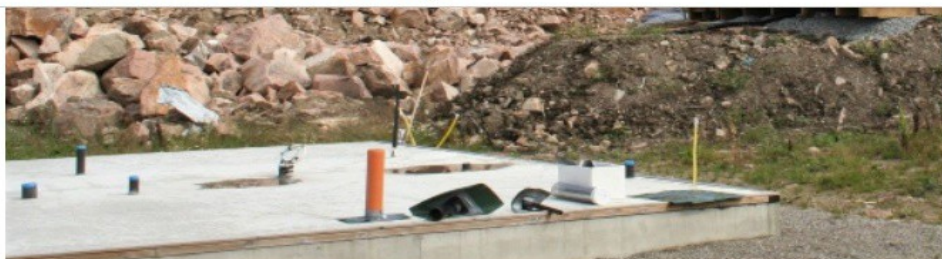
Hoonete ehitusprojektide koosseisus teha pinnaseõhu radoonisisalduse mõõtmised ja kavandada meetmed hoonete siseruumide radoonihutu keskkond.

<https://www.keila.ee/documents/179240/231890/Radooniuuringu+Keila.pdf/fda2324f-54b2-4797-8876-6f0c9ab931b1>



Sinise kontuuriga Keila linna asukoht,  
radooni sisaldud pinnaseõhus 30-50 kBq/m<sup>3</sup>

## Eesti pinnase radooniriski kaart *Andmed 2020. aasta seisuga*



Radooniohu korral on otstarbekas radoonivastaseid meetmeid rakendada ehituse algusjärgus.

Radooniriski kaardil ei kuvata uuringupunktide täpseid asukohti, kuna see on tundlik informatsioon. Suur andmehulk võimaldab tulemusi aga interpoleerida ning kuvada kaardil erineva radooniriskiga alasid. Interpoleeritud kaarti kuvatakse kuni mõõtkavani 1:300 000. Kaarti on plaanis uuendada sedamööda, kuidas lisandub juurde uusi andmeid.

Eestis varieerub pinnaseõhus mõõdetud radoonisaldus enamasti 23–75 kBq/m<sup>3</sup> piirides, kuid võib ületada kohati 500 kBq/m<sup>3</sup> piiri. Selleks, et Rn-sisaldus majade siseõhus ei ületaks paljudes EL maades tunnustatud viitetaset 200 Bq/m<sup>3</sup>, ei peaks radoonisaldus pinnaseõhus ületama 50 kBq/m<sup>3</sup>.

## ENERGIAIATÕHUSUS JA KESKKONNASÄÄSTLIKKUS

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb eelistada keskkonnasäästlikke ja enegiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist. Planeeritavad elamud projekteeritakse A-klassi energiatõhususega. Hoonete katustele planeeritakse päikesepaneelid, kuid lõplik otsus tehakse projekteerimise etapis.

Reostunud sademeveed väljakutelt ja platsidelt puhastatakse õli- ja liivapüüdurites enne sadevee kanalisatsiooni suunamist.

Kavandada looduslähedasi sademeveelahendusi vt. [https://urbanstorm.viimsivald.ee/wp-content/uploads/2021/08/urbanstorm-teavik\\_EST\\_veebifail-1.pdf](https://urbanstorm.viimsivald.ee/wp-content/uploads/2021/08/urbanstorm-teavik_EST_veebifail-1.pdf).

### **3.8 Servituudi seadmise vajadus**

Planeeritavale kaugküttetrassile seatakse kaitse servituut trassi teljest mõlemale poole 2m ulatuses. Tehnovõrkude kaitsevööndite ulatused vt. joonis DP\_AS-1-05 (märkused).

Krundile nr. 6 on seatud läbipääsu servituut (4m) krundi nr. 7 kasuks (vt. joonis DP\_AS-5-04) Alajaamade ümber ette nähtud kaitsevöönd 2 meetri kaugusele alajaama seinast. Vt. koondvõrkude joonis DP\_AS-1-05.

### **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.

### **3.10 Planeeringu elluviimine**

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

a) detailplaneeringu alale jäävad kinnistusesed teed ning tehnovõrgud ehitatakse välja paralleelselt hoonete ehitamisega ning vastavalt võrguvaldajate tehniliste tingimuste nõuetele. Arendaja jääb teede omanikuks seniks, kuni on moodustatud korteriühistud. Seejärel antakse teed üle korteriühistutele ja kasutuskord lepatakse kokku Keila linnaga.

Mänguväljak ehitatakse välja peale mahukate ehitustööde valmimist, mil pole tulevase haljasala kasutamine materjalide ladustamiseks enam vajalik.

b) Mänguplatsi ja haljasala kinnistu (nr 12) ning tee- ja parkimisala kinnistud (3 ja 5) jäävad vastavaid võimalusi kasutavate kinnistute ühisomandisse. St. kinnistu nr 5 jääb kinnistute 6 ja 8 ühisomandisse; kinnistu 12 jääb kinnistute 1 ja 6-11 ühisomandisse; kinnistu 3 jääb kinnistute 1 ja 6-11 ühisomandisse ning kinnistu nr 2 ja 13 kasuks juurdepääsu tagamise kohustus; kinnistutel 2 ja 13 on alajaam, selle omand läheb Elektrilevile; kinnistu nr 4 on Keila linnale kergliiklustee rajamiseks juba kasutusse antud, st et see läheb Keila linna omandisse.

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele ja heale projekteerimistavale.

#### 4 TEHNOVÕRGUD

Kõik tehnovõrgud on antud joonisel DP\_AS-1-05

##### 4.1 Veevarustus, reoveekanaliseerimine, sademevesi

KVVK PROJEKT OÜ Reg. kood: 12242047 Reg. number: EEP 002365 GSM: +372 56 450 675 E-MAIL: kvvkprojekt@gmail.com

Objekt: DETAILPLANEERINGU TEHNOVÕRGUD Aadress: Pargi tn 30, Keila linn, Harjumaa

Töö nr.: KV-027-22 Tellija: KEILA LINNAVALITSUS VEEVARUSTUS JA KANALISEERIMINE DETAILPLANEERING KVVK PROJEKT OÜ

Projekteerija: Andrei Malõšev, Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7  
Vastutav spetsialist: Andrei Malõšev, Diplomeeritud veevarustuse- ja kanalisatsiooniinsener, tase 7  
Tallinn 2022

#### SELETUSKIRI SISUKORD

1 VEEVARUSTUSE JA KANALISEERIMISE VÄLISVÕRK .	
1.1 ÜLDANDMED.....	27
1.1.1 Detailplaneeringu eesmärgid .....	27
1.1.2 Lähteandmed.....	27
1.1.3 Süsteemide kirjeldus.....	27
1.1.4 Kasutatavad normid ja abimaterjalid .....	27
1.2 VEEVARUSTUSE VÄLISVÕRGUD.....	28
1.2.1 Veevarustuse arvutuslikud vooluhulgad.....	28
1.2.2 Tuletõrjerveevarustus.....	28
1.3 KANALISEERIMISE VÄLISVÕRGUD.....	28
1.3.1 Arvutuslikud vooluhulgad.....	28

## 1 VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI VÄLISVÕRK

### 1.1 ÜLDANDMED

#### 1.1.1 Detailplaneeringu eesmärgid

Käesoleva detailplaneeringuga on lahendatud kinnistu Pargi tn 30, Keila planeeritavad veevarustuse ja kanalisatsiooni süsteemid. Planeeritud detailplaneeringu koostamise käigus on ette nähtud jagada Pargi tn 30 kinnistu 11 kinnistuks. Nendest on üks olemasolev Keila Haigla ning 6 tk planeeritavat korterelamut.

#### 1.1.2 Lähteandmed

Projekti koostamisel on aluseks järgmised andmed:

- O3 Technology OÜ Keila lauluväljaku ja selle lähiümbruse välisruumi projekt - Pargi tn 4a, Keila linn, Harju maakond. Veevarustus ja kanalisatsioon töö nr 210307
- Revico Geo OÜ MAA-ALA PLAAN TEHNOVÕRKUDEGA töö nr 048/18
- AS Keila Vesi tehnilised tingimused Keila linnas Pargi tn 30 detailplaneeringu koostamiseks.

#### 1.1.3 Süsteemide kirjeldus Käesolev projekt haarab endas järgmisi süsteeme

o majandus–joogivesi

o olmereovesi

o sademevesi

#### 1.1.4 Kasutatavad normid ja abimaterjalid Projekti koostamise normatiivse baasi valikul on lähtutud kooskõlas heast projekteerimistavast ja Eesti Vabariigi Keskkonnaministeeriumi poolt heaks kiidetud normdokumentatsioonist.

Kasutatud standardid, ehitusnormid ja juhendmaterjalid VK-süsteemide projekteerimisel:

- AS Keila Vesi TEHNILISED NÕUDED
- EVS 843:2016 LINNATÄNAVAD
- EVS 932:2017 EHITUSPROJEKT
- EVS 848:2021 VÄLISKANALISATSIOONIVÕRK
- EVS 921:2014 VEEVARUSTUSE VÄLISVÕRK
- EVS-EN 14339:2005 MAA-ALUSED TULETÕRJEHÜDRANDID
- EVS 812-6:2012/A1:2013 EHITISE TULEOHUTUS. OSA 6: TULETÕRJE VEEVARUSTUS
- RIL 77-2013 – PLASTTORUDE PAIGALDAMISE JUHEND PROJEKTEERIJALE JA EHITAJALE
- Vee- ja survekanalisatsioonitorustikena kasutatavad polüetüleentorud peavad vastama standardile EVS-EN 12201. Minimaalne surveklass PN10.
- Isevoolse kanalisatsioonitorustikuna kasutatavad polüvinüülkloriidtorud peavad vastama standardile EVSEN 1401 ja polüpropüleenitorud standardile EVS-EN 1852 või EVS-EN 13476.

- Teleskoopsed polüetüleenkaevud peavad vastama standardile SFS3468 või EVS-EN 13598- 2:2009 või omama vastavat toote ohjet
- Jäätmeseadus

## 1.2 VEEVARUSTUSE VÄLISVÕRGUD

Planeeritavad kinnistud planeeritakse varustada veega Männipargi tn De110 PE ühisveetorustikust, mis ringistab Kruusa tn ja Ehitajate tee olemasolevad d200mm veetorustikud. Kinnistutele planeeritava korterelamutega (max lubatud kuni 20 korterit) planeeritakse veeühendused De63 kuni liitumispunktideni. Liitumispunktide maakraanid DN50 planeeritakse kuni 1m kinnistu piirist, tänava maa-alal.

Planeeringuga hõlmatud alal Ehitajate teel ja Kruusa tn-l on ühisveevärgil olemasolevad tuletõrjehüdrandid:

- hüdrant nr 53 asukohas: 6575152, 523147 planeeritakse ümberpaigutada Ehitajate tee ja Männipargi ristmiku lähedusse.
- hüdrant nr 39 asukohas: 6575104, 522904
- hüdrant nr 45 asukohas: 6574901, 522946
- Nimetatud (ühisveevärgi) hüdrantidel on tagatud veeloovutus 15 l/s  
3 tunni jooksul Männipargi tn planeeritava veetorustikule planeeritakse lisada üks tuletõrjehüdrant.

### 1.2.1 Veevarustuse arvutuslikud voluhulgad

6 planeeritava korterelamutega kinnistute veetarbimine  
Maksimaalne ööpäevane veetarbimine – 36 m<sup>3</sup>/d  
Maksimaalne tunnine veetarbimine – 7,5 m<sup>3</sup>/h  
Sekundiline veekulu – 4,5 l/s

### 1.2.2 Tuletõrjeveevarustus

Välis-tuletõrjevesi (10 l/s) planeeritakse lahendada olemasolevate ja planeeritud hüdrantide baasil.

## 1.3 KANALISATSIOONI VÄLISVÕRGUD

Piirkonna kanalisatsioonisüsteem planeeritakse lahkvoolseks.

Kinnistute läbiv olemasolevad reovee ja sademevee kanalisatsioonitorud on hetkel töös ning saab likvideerida peale

Männipargi tn planeeritavate kanalisatsioonitorustikule välja ehitamist. Elamurajooni reoveed (12,0 l/s) planeeritakse juhtida olemasoleva Pargi tn 4a d500mm ühiskanalisatsiooni.

Kinnistute jaoks planeeritakse isevoolsed ühendustorud De160mm ja teemaa-alale liitumispunktid– kontrollitorud De200/160mm.

Elamurajooni sademeveed (60,0 l/s) planeeritakse juhtida olemasoleva Pargi tn 4a d500mm sademevee ühiskanalisatsiooni.

Männipargi tee pindala on 2030 m<sup>2</sup>

Elamute (6 kinnistut) planeeritud kõvakatteplatside pindala on 3280 m<sup>2</sup>

Elamute (6 kinnistut) planeeritud hoonestusala pindala on 6195 m<sup>2</sup>  
Kinnistutelt ärajuhitud sademe- ja drenaažvee vooluhulk planeeritakse ühtlustada kinnistu piires. Liitumispunkti ühendatav isevoolne sademeveetoru võib olla läbimõõduga maksimaalselt de110 ning languga, mis toru täite  $h/d=0,95$  korral laseb sademevett läbi kuni 10 l/s.

Puhastamist mittevajavad sademeveed (nt hoonete katustelt, kergliiklusaladelt jms) tuleb eelistada (nt vertikaalplaneerimisega) nende haljasaladele suunamist ja lokaalset immutamist. Sademevee imbsüsteemi juhitava sademevee reostusnäitajate piirväärtused peavad vastama Vabariigi Valitsuse määrusele nr 61, 08.11.2019.

Kinnistute jaoks planeeritakse isevoolsed ühendustorud De160mm ja teemaa-alale liitumispunktid – kontrolltorud De200/160mm.

### 1.3.1 Arvutuslikud vooluhulgad

6 planeeritava korterelamutega kinnistute kanalisatsiooni vooluhulgad  
Maksimaalne ööpäevane veetarbimine – 36 m<sup>3</sup>/d  
Maksimaalne tunnine veetarbimine – 7,5 m<sup>3</sup>/h  
Sekundiline reovee vooluhulk – 12,0 l/s  
Sekundiline reovee vooluhulk – 60,0 l/s

Vastutav spetsialist A. Malõšev  
Koostas A. Malõšev

## 4.2 Elektrivarustus, tänavavalgustus, sidevarustus

Töö number: 22005

Töö nimetus: PARGI 30, KEILA DETAILPLANEERING. ELEKTRIVARUSTUS, TÄNAVAVALGUSTUS, SIDAVARUSTUS

Ehitise aadress: PARGI, KEILA LINN, HARJUMAA

Koostaja ärinimi: AXYS OÜ

Töö väljaandmise aeg: 15.02.2022.a.

Lahendusvariandi järjekorra tähis: I

Ehitusprojekti staadium: DETAILPLANEERING: SELETUSKIRI

Koostas: Jaanus Vatter Kinnitas: Priit Lahemaa

AXYS OÜ Pärnu mnt 526, Tallinn 10915. Registrikood 12930017 Tel 60 35 135, e-post info@axys.ee

-----  
Detailplaneeringus on kinnistule jäävatele olemasolevatele ja planeeritavatele kaabelliinidele ette nähtud seadusega ettenähtud korras teenindusservituudid ja kaitsevööndid, mis on toodud tehnovõrkude koondplaani.

#### 4.2.1 ELEKTRIVARUSTUS

Detailplaneeringu elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ väljastanud detailplaneeringu koostamiseks tehnilised tingimused nr. 391535, v.a. 02.11.2021

Planeeringu alal on 12 kinnistut.

Planeeringu mahus olevate kinnistute eeldatav koormusjaotus kinnistute kuupa:

Krunt nr 2 – planeeritud alajaam

Krunt nr 3 – avaliku kasutusega transpordi ja haljasalamaa

Krunt nr 4 - avaliku kasutusega transpordi ja haljasalamaa

Krunt nr 5 – avaliku kasutusega transpordi ja haljasalamaa

Krunt nr 6 – ligikaudu 100kW

Krunt nr 7 – ligikaudu 100kW

Krunt nr 8 – ligikaudu 100kW

Krunt nr 9 – ligikaudu 100kW Krunt nr 10 – ligikaudu 100kW

Krunt nr 11 - ligikaudu 100kW

Krunt nr 12 - avaliku kasutusega looduslik haljasala

Krunt nr 13 – planeeritud alajaam

Kui on selgunud täpne projekteeritavate kinnistutele planeeritud hoonete arhitektuur ja maht, siis eelprojekti koostamiseks tuleb tellijal vastavalt täpsustatud koormustele taotleda uued elektrivarustuse tehnilised tingimused elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks.

Detailplaneeringus on planeeritud alajaam kinnistule nr.2 ja nr.13. Alajaama trafode võimsused täpsustuvad järgmiste projekteerimisstaadiumite koostamisel.

Vastavalt tingimustele on planeeritava jaotusalajaama toide planeeritud 10kV maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse Keskpinge maakaablistesse KPL15404.

Objektide 0,4kV elektrivarustus on ette nähtud planeeritavate 10/0,4kV alajaama baasil.

Planeeringus on määratud alajaama 10kV toitekaablite asukohad ja näidatud on ka liitumis- ja jaotuskilpide asukohad. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, ja tasuda liitumistasu. Vastavalt OÜ Elektrilevi tehnilistele tingimustele tuleb kõik projekteerimisega ning ehitustöödega seotud kulud kanda tellijal.

Uute alajaama väljaehitamise võimaldamiseks on kinnistu valdajal vajalik sõlmida Elektrilevi OÜ-ga maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Pärast maakasutuse- ja liitumislepingu sõlmimist ning liitumistasu tasumist tellija poolt ehitab Elektrilevi OÜ Jaotusvõrk alajaama ja vajaliku kaablivõrgu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

#### 4.2.2 TÄNAVAVALGUSTUS

Planeeritava ala välispaigaldise plaanil on märgitud planeeritavate tänavavalgustite ja tänavavalgustuse kaablite asukohad. Planeeringus on näidatud uus liitumiskilp ja lülitusjaotusseade piirkonna tänavavalgustusele.

Eelprojekti staadiumis kui kinnistute arhitektuur ja sellest sõltuvalt ka kinnistute sissesõidud, ülekäigukohad ja liikluskorraldus on täpsustunud, tuleb taotleda uued tehnilised tingimused tööjooniste koostamiseks.

Tööprojekti koostamisel tuleb tänavavalgustus projekteerida maakaablitega kaablikaitseturus. Kasutada tuleb kaasaegseid LED valgusteid. Mastidena tuleb üldjuhul kasutada koonilisi tsingitud metallmaste kõrgusega kuni 10m, kui eritingimustes ei määrata teisiti. Võimalusel kasutada ühiseid maste sõidutee ja kergliiklustee valgustamiseks ning liikluskorralduseks. Mastide asukoha valikul arvestada teede mehhaniseeritud koristuse vajadusega. Sõiduteede all paigaldada kaablid kaitseturudesse ja lisada vajadusel reservtorud .  
**Valgustuse paigutusel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid.**

#### 4.2.3 SIDEVARUSTUS

Sidevarustus on projekteeritud vastavalt Telia Eesti AS esitatud tehnilistele tingimustele nr.35798595

Rajatavale hoonestusele on vastavalt tehnilistele tingimustele projekteeritud sidekanalisatsiooni ühendus olemasolevast Telia Eesti AS-le kuuluvast sidekaevust nr. KEI-092. Igale kinnistule on planeeritud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused. Järgmises projekti staadiumis, kui on täpsustunud kinnistute arhitektuur ja maht, tuleb tellijal taotleda Telia Eesti AS-lt uued tehnilised tingimused. Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas. Planeeritud sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest. Sidekanalisatsiooni hargnemisel kasutatakse r/b sidekaevusid. Sidekanalisatsiooni paigaldussügavus sõiduteede, kergliiklusteede ja parkimisplatside all on min. 1,0 m ja haljasalal 0,7m. Järgmise projekteerimisstaadiumi mahus nähakse ette tööd varemehitatud liinirajatiste kaitsmiseks. Telia Eesti AS-le kuuluvate liinirajatiste väljakanne, abinõude rakendamine liinirajatiste kaitseks ja isikliku kasutusõiguse (servituudi) lepingute sõlmimine toimuvad tellija kulul.

Tööde teostamine sidevõrgu liinirajatiste kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult kaablijärelevalve allüksusega. Tehnovõrkude koondplaani ja põhijoonisel on näidatud servituutide koridoride vajadused planeeritavatele ja olemasolevatele tehnovõrkudele.

### 4.3 Soojusvarustus

#### 4.3.1 ÜLDOSA

Käesoleva tööga lahendatakse Pargi tn 30 asemel tekkivate kinnistute soojavarustus detailplaneeringu mahus.

Planeeritav ala kuulub Aktsiaseltsi Utilitas Eesti kaugkütte piirkonda ning soojavarustus on lahendatud Aktsiaseltsi Utilitas Eesti väljastatud tehniliste tingimuste nr 21TT-00918 (05.11.2021) alusel.

#### 4.3.2 SOOJUSVARUSTUS

Planeeritava hoonete soojusvarustuseks on ette nähtud teha ühendus olemasoleva soojustorustikuga Ehitajate tee 1 kinnistul, Ehitajate tee 1 ja Pargi tn 30 kinnistupiiri lähedal. Detailplaneeringuga nähakse ette sõltumatu soojuskoormuse ühendusskeem läbi automatiseeritud soojussõlme. Planeeritav soojatarbimine kokku on 1,302 MW. Planeeritud kruntidele on ette nähtud teha üks liitumispunkt krundi piiril. Iga krundi soojusvõrguga liitumine on ette nähtud teha hoone esimesel korrusel ja lahendatakse tööprojekti, sõltuvalt esimese korruse konstruktsioonist ja soojussõlmede asukohtadest.

Maa-alune planeeritav soojustorustik on ette nähtud II isolatsiooni klassi eelisoleeritud signaaltraatidega kaugkütte torudega.

Planeeritava torustiku koormused ja läbimõõdud täpsustatakse tööprojekti staadiumis.

Koostas: Igor Krupenski,  
HeatConsult OÜ  
(reg. 12049862, KMKR: EE101445535)

## 5 PLANEERITAVA MAA-ALA ARVNÄITAJAD

Planeeritava kinnistu suurus (Pargi tn. 30)	71 833 m <sup>2</sup>
Kavandatav kruntide arv	13 tk.
Maksimaalne korruselisus (plan. elamud)	5 (1.korrusel parkla ja abiruumid)
Planeeritav hoonete arv	6 tk. (elamu) ja 2 tk. elektri komplektalajaama
Planeeritav korterite arv	120 tk.
Planeeritav parkimiskohtade arv	311 tk. (sh. elamualal 152 tk.)

### PLANEERITAVA ALA BILANSS:

Elamumaa (EK)	11 392 m <sup>2</sup> (16,0%)
Tervishoiuasutuse maa (Üh)	25 418 m <sup>2</sup> (35,4%)
Transpordimaa ja haljasala maa (L, Ümr)	6 600 m <sup>2</sup> (9,2%)
Haljasala maa (Ümr)	28 164 m <sup>2</sup> (39,0%)
Tootmismaa (The)	259 m <sup>2</sup> (0,4%)

## C JOONISED

1. Situatsiooniskeem	DP_AS-1-01	
2. Tugiplaan	DP_AS-1-02	m 1: 500
4. Kontaktvööndi skeem	DP_AS-1-03	m 1 :1200
5. Põhijoonis	DP_AS-1-04	m 1: 500
6. Koondvõrkude plaan	DP_AS-1-05	m 1: 500
7. Krundijaotusplaan	DP_AS-1-06	m 1: 500
8. Illustreeriv materjal (3D aksonomeetriselised vaated planeeringualast)		
9. Planeeritud korterelamute plaaniskeemid		

koostas: Anne Kose (volitatud arhitekt, tase 7)