

Sisukord

1	ÜLDANDMED	2
1.1	Projekti andmed	2
1.2	Detailplaneeringu koostamise alused	2
1.3	Detailplaneeringu koostamise eesmärgid	3
1.4	Vastavus üldplaneeringule	3
2	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	4
2.1	Linnaehitusliku situatsiooni kirjeldus	4
2.2	Maaomand planeeritava alal	5
3	PLANEERINGUGA KAVANDATAV	5
3.1	Detailplaneeringu lahendus	5
3.2	Planeeritava ala kruntideks jaotamine, kavandatud kruntide ehitusõigused, hoonestusala, hoonete arhitektuursed nõuded	6
3.3	Haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirded, puhkealad	8
3.4	Teed, liiklus ja parkimiskorraldus	8
3.5	Jäätmekäitlus	9
3.6	Tulekaitseenõuded	9
3.7	Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine	9
3.7.1	Veevarustus	10
3.7.2	Reoveekanaliseerimine	10
3.7.3	Sademeveekanaliseerimine	10
3.7.4	Soojavarustus	10
3.7.5	Elekter	11
3.7.6	Sidevarustus	11
3.7.7	Tänavavalgustus	11
3.8	Servituudi vajadusega alad	12
3.9	Meetmed kuritegevuse ennetamiseks	12
3.10	Müratase	12
4	KESKKONNAKAITSE	13
5	DETAILPLANEERINGU VÄLJAARENDAMINE	15

1 ÜLDANDMED

1.1 Projekti andmed

Töö nimetus: Jõe 57B ja 57C kinnistute ning selle lähiala detailplaneering

Address: Jõe tn 57b ja 57c, Keila linn, Harju maakond.
Katastritunnus: 29601:011:0045 / 29601:011:0045
Kinnistu sihtotstarve: Tootmismaa 100%
Pindala: 34364 m² / 364 m²

Projekti tellija: Jõekodu Arendus OÜ
Sinikivi tee 9, Rae vald, Harju maakond, 75306
Tel +372 55510101
E-post: raul@ferroline.ee
Esindaja Raul Kaljuraid

Arhitektuur: Arhitektuuribüroo Korrus OÜ, töö nr 144/19
Järvevana tee 7b, 10138 Tallinn, Harjumaa
tel: +372 5216 998
tel/ fax: 6070 808
e-post: aigar@abkorrus.ee
EEP000617 03.03.2006

1.2 Detailplaneeringu koostamise alused

Käesoleva planeeritava ala arhitekturse mahulise visiooni koostamise aluseks on Keila Linnavalitsus väljastanud kirja „Jõe 57b ja 57c kinnistute arendamise esmased tingimused“, milles on ette nähtud üldised põhimõtted hoonestamiseks (kruntide täisehitus vastavalt elamu tüüpele, korruselisus), ning liikluskorralduseks ja heakorraks. Jõe tänav 57b ja 57c kinnistute detailplaneering on algatatud Keila linnavalitsuse 27. august 2019 korraldusega nr 22. Sama korraldusega on kinnitatud ka detailplaneeringu lähteseisukohad Lisa 1.

Detailplaneeringu koostamise alusteks on:

- Planeerimisseadus
- Keila linna üldplaneering
- Keila linna koostatav üldplaneering (DP koostamise hetkel oli avalikustatud koostamisel olev ÜP seisuga 14.06.2021)
- Keila linna ehitusmäärus
- Keila Linnavolikogu väljastatud kiri „Jõe 57b ja 57c kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamalgatamine “ (27.august 2019 nr 22)
- Keila Linnavolikogu väljastatud kiri nr 22 Lisa 1
- Kehtivad õigusaktid ja projekteerimisnormid
- Keila linna Üldplaneering 1169/18
- Keila Linnavolikogu määrus nr.2 „Keila linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava“
- Keila Linna välisõhu mürakaart töö nr. 19/SL/41 (töö teostaja Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ); Müra mõõtmised teostati juulis 2019 (05.07.2019 ja 08.07.2019))
- Kaare tn 4 detailplaneering
- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr. 405228 (kehtib kuni 31.03.2024)
- Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr. 36303292 (kehtib kuni 22.03.2023)
- Keila Vesi AS tehnilised tingimused nr. 070422-1 (kehtib kuni 07.04.2023)
- Keila Vesi AS tehnilised tingimused tänavavalgustuse projekteerimiseks (välja antud 02.09.2022, kehtib 1 aasta)

- Geodeetiline alusplaan on koostatud Osühingu G:E.Point poolt 2020. a juunis töö nr 20-G294.
- Dendroloogiline uuring on koostatud FIE Peep Moorast poolt 02.04.2019 ja 19.01.2020 Töö nr 17-19.
- Radooniuring on koostatud Täht-Kok, K. 2020. Radooniuringud väheuuritud omavalitsustes: Keila ja Võru linnas, Rõuge, Setomaa, Võru ning Ruhnu vallas Eesti Geoloogiateenistus, Rakvere.
- Keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu on koostatud Adapte Ekspert OÜ poolt 2019.a aprillis
- OÜ Sfäär Planeeringud poolt koostatud „Keila linna rohestruktuuri analüüs“, Töö nr 18_3, 22.06.2019

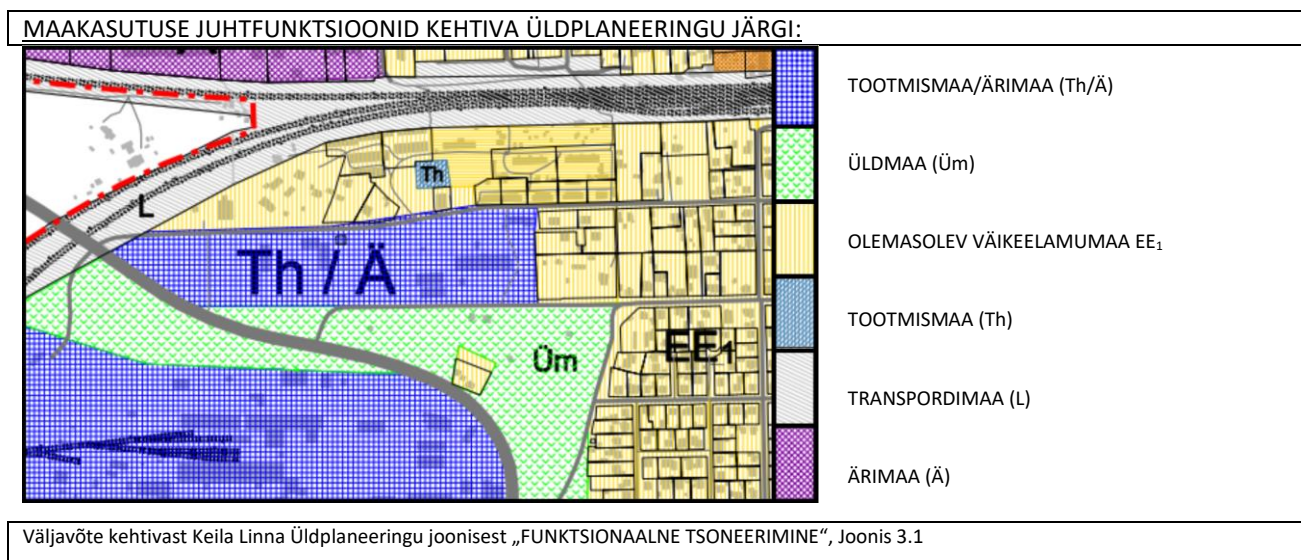
1.3 Detailplaneeringu koostamise eesmärgid

- Muuta olemasoleva tootmismaa sihtotstarvet
- Kavandada Jõe tn 57b ja 57c jagamine kruntideks
- Määrata ehitusõigused ja hoonestustingimused
- Lahendada juurdepääsuteede, liiklus- ja parkimiskorraldus, heakord ja haljastus
- Lahendada tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad ning varustuse põhimõtted
- Kavandada kvaliteetne ja atraktiivne elukeskkond

1.4 Vastavus üldplaneeringule

1.4.1 Vastavus kehtivale Keila Linna üldplaneeringule

Keila Linnavolikogu 15.10.2002.a määrusega nr 31 kehtestatud Keila linna üldplaneeringu kohaselt kehtib antud piirkonnas äri- ja tootmismaa juhtfunktsioon (Keila Linna Üldplaneeringu joonis 3.1 Funktsionaalne tzoneerimine (allikas: Keila Linna üldplaneering)). Äri- ja tootmismaa juhtfunktsioon määrati üldplaneeringu koostamise ajal nendele olemasolevatele tootmisaladele, millele nähti äriala perspektiivi (Keila Linna Üldplaneeringu peatükk 3.1.5 Äri- ja tootmismaa (Ä/Th) kirjeldab, et äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga alad on põhimõtteliselt praegused tootmisalad, mis on aegamööda kujunemas ärialadeks. Maakasutustingimus äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga aladel peavad äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga krundid moodustama vähemalt 80% alast. Parkimine lahendatakse krundidel (allikas: Keila Linna üldplaneering, Töö nr ÜP-1-2002, kehtestatud 15.1.2002. Mõiste planeeringulahendust kirjeldavast osast lk 32). Ärialade potentsiaali nähti seoses tootmisalast lõunasuunda planeeritud perspektiivse magistraalteega, mis pidi andma võimaluse tulevikus rajada Keila linna teine raudteeülesõit ja ühendus Haapsalu maanteega

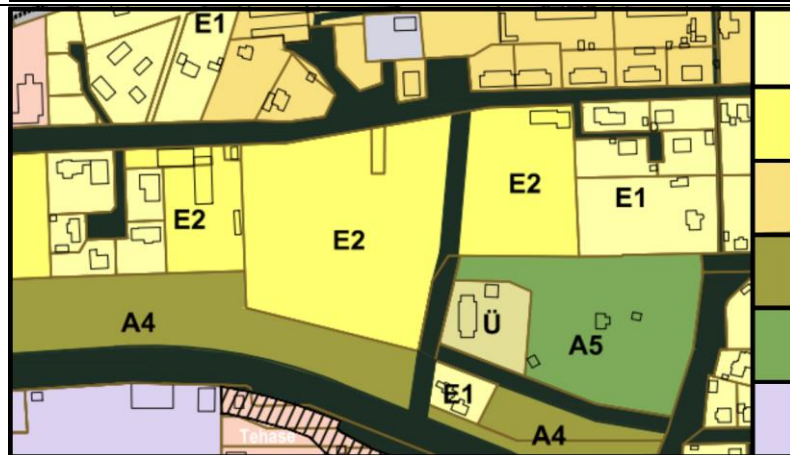


1.4.2 Vastavus koostamisel oleva Keila Linna üldplaneeringule

Täna hetkel ei tegutse Jõe tänava äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooniga alal ühtegi tootmisega äriettevõtet ning magistraalteed ei ole välja ehitatud. Selles piirkonnas on mitmete detailplaneeringutega muudetud üldplaneeringut: äri- ja tootmismaa juhtfunktsiooni on asendunud väike-elamumaa juhtfunktsiooniga. Täna näeb Keila Linna koostamisel olev üldplaneering ette Jõe tänav 57 b ja 57c alale elamumaa (E2), mis on elamute ehitamiseks mõeldud arendusala. (Elamute ehitamiseks mõeldud ala. Juhtfunktsiooni koosseisus sisalduvad üldjuhul arendatavatele elamutele vajalikud

tänavad ja avalikud alad. Arendamise eelduseks on tänavavõrgustiku, krundistruktuuri, puhkealade ja taristute terviklik planeerimine. Alal võivad paikneda ka elamuala teenindavad asutused ja ettevõtted, mis ei häiri tavapärasel elamisel. Toetav otstarve on lubatud, kui see ei too kaasa olulisi mõjusid juhtotstarbekohasele keskkonnale (müra, tolm, vibratsioon, lõhn, autoliikluse märgatav kasv jms), toetava otstarbe kohane hoonestus arvestab piirkonna hoonestuslaadiga, kaasnev parkimisvajadus ja haljastuse tingimused on võimalik lahendada omal krundil (allikas: Keila linna üldplaneeringu eelnõu / Töö nr 1169, algatatud: Keila Linnavalikogu 27.märts 2018. a otsus nr 8)).

MAAKASUTUSE JUHTFUNKTSIOONID KOOSTAMISEL OLEVA ÜLDPLANEERINGU JÄRGI:



- OLEMASOLEV/DETAIPLANEERITUD VÄIKE-ELAMUALA /KORTERELMUALA (E1)
- ELAMUTE ARENDUSALA (E2)
- OLEMASOLEV/DETAIPLANEERITUD VÄIKE-ELAMUALA /KORTERELMUALA (E1)
- KAITSEHALJASTUSALA (A4)
- PARK, KUS PAIKNEVAD OLEMASOLEVAD ÜHISKONDLIKUD OBJEKTID (A5)
- TOOTMISELE SUUNATUD ALA (T)

Väljavõtte koostamisel oleva Keila Linna Üldplaneeringu joonisest „MAAKASUTUS“, Joonis 1

1.4.3 Jõe tänav 57b ja 57c kinnistute ning selle lähiala detailplaneeringu eesmärk

Jõe tänav 57b ja 57c kinnistute ning selle lähiala detailplaneeringu eesmärgiks on muuta olemasolev äri- ja tööstushoone sihtotstarve elamumaaks vt. joonis AR-4-02, kus on kajastatud: 1) väljavõtte Keila linna kehtivast üldplaneeringust ja 2) uus planeeritava maakasutusega skeem, mis teeb ettepaneku Jõe tn 57b ja 57c kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks määrata keskuse segahoonestusala, mis hõlmab väikeelamu (EE) ja ridaelamu (EER) funktsioone.

Linna ja detailplaneeringuga seotud kinnistute omanike huvides on eesmärk antud piirkond korrastada, võtta maa kasutusse kujundades sinna kaasaegne elukeskkond ja tagada olemasoleva väikeelamupiirkonna jätkusuutlik toimimine. Kohaliku omavalitsuse ülesanne on tagada uusarenduste planeerimise abil Keila konkurentsivõime teiste linnade kõrval, oluline on elanike arv ja nende elukeskkonna kvaliteet ning atraktiivsus, et vältida inimeste väljarännet ühtlasi säilitades väljakujunenud aladel olemasolev miljö.

2 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

2.1 Linnaehitusliku situatsiooni kirjeldus

Planeeringuala asub Keila linna lõunaosas väikeelamute piirkonna äärealal, Jõe tänava ääres. Planeeringuala hõlmab Jõe tn 57b (29601:011:0045, suurusega 34 367 m², tootmismaa) ja Jõe tn 57c (29601:011:0025, suurusega 364 m², tootmismaa) kinnistuid.

Kinnistud piirnevad põhjast Jõe tänavaga, lõunast reformimata riigimaaga, millel kasvab kõrghaljastus. Ida pool piirnevad kinnistud eramu kruntidega ja lääne pool elamumaaga, millele on ehitatud 2 kordne galeriela. Kinnistust põhja poole jäävad tehnoarajatise tootmismaa ja garaaži kompleksid, mis piirnevad põhjast raudteega. Kus asub perspektiivne raudtee ülekäigu koht, mis sidustaks Keila lõunaosa kesklinnaga. Planeeringualast idapoole on Jõe tänav põhja poolt ääristatud korterelamutega ja lõunapoole jäävad eramud. Idapool asub Keila linna lõuna osa, mis on oma olemuselt aedlinnale sarnane. Kagu ja lõuna poolt on vaadeldavad kinnistud piiratud reformimata riigimaaga, kus paikneb eluhoone, mis teenindab erihooletandeteenuseid vajavaid inimesi (Kaare tänava ja Linnamäe tee ning Jõe tn 57b kinnistu vahelise ala detailplaneering). Samuti on antud reformimata riigimaa perspektiivne Ringtee pikendus vastaval kehtival Keila linna üldplaneeringule. Planeeringualast edela poole jääb Keila linna edelapoolne tootmisala ja läänepoolt on Jõe tänava ääres laienenud elamu ehitus.

Vaadeldavatel kinnistutel on lammutatud tootmis hooned ja maa on kasutuseta jäänud. Ainsa ehitisena on kirde osas osaliselt amortiseerunud olmehoone. Kinnistut läbib kõrgepinge õhuliin. Maapinna vertikaal langeb edela suunas ja kogulangus on ca 4 meetrit. Kinnistul on kasvama hakanud isetekkeline kõrghaljastus. Antud ala on mahajäetud ja räämas olemisega.

Kinnistu idaosa läbib kagu-loode suunaline 35kV kõrgepingeõhuliin ja lääneservas asub Huntaugu alajaama maa-alune toitekaabel. Jõe tänaval on linna ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassid. Planeeringualale ulatub Jõe tn 59b kinnistul asuva puurkaevu (keskkonnaregistri kood PRK0000566) 50 m kaitsevöönd ja Tehase tn 6 c- kategooria ettevõtte (Vedelgaas OÜ Scandagra Keila viljakuivati vedelgaasipaigaldis) ohuala (ohuala raadius 428 m). Ohtlikuks peetakse C-kategooria ettevõtte, kus kemikaale käideldakse ohtlikkuse alammäärast suuremas koguses (Majandus- ja taristuministri 02.02.16 määrus nr 10 § 5: <https://www.riigiteataja.ee/akt/111022016022>).

2.2 Maaomand planeeritava alal

Planeeritava alal asuvad järgnevad kinnistud:

	Address	Pindala m ²	Kinn.nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Jõe tn 57b	34 367	10320202	29601:011:0045	Tootmismaa
2	Jõe tn 57c	364	7921402	29601:011:0025	Tootmismaa

Planeeringu lähiala hõlmab järgnevaid kinnistuid (*Lähiala käsitleb teeühenduste planeerimisest Kaare tänavani, raudtee perspektiivse ülekäiguni, Tähe tänavani ja rekreatsioonirajatistete planeerimiseks Kaare tn 4 maaüksusele*):

	Address	Pindala m ²	Kinn.nr	Katastritunnus	Sihtotstarve
1	Jõe tn 62a	34 367	10320202	29601:011:0045	Tootmismaa
2	Jõe tn 62	364	7921402	29601:011:0025	Tootmismaa
3	Jõe tn 62b	4 493	16272650	29601:001:0311	Üldkasutatav maa
4	Jõe tänav T1	1 150	-	29601:001:0391	Sihtotstarbeta maa
5	Keila raudteejaam	94 726	12236202	29601:011:0019	Transpordimaa
6	Kaare tn 4	15 547	16171850	29601:001:0328	Üldkasutatav maa

3 PLANEERINGUGA KAVANDATAV

3.1 Detailplaneeringu lahendus

Käesoleva planeeritava ala eelnenud arhitektuurse mahulise visiooni koostamiseks väljastas Keila Linnavalikogu kirja „Jõe 57b ja 57c kinnistute ning lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine ning keskkonnamõju strateegilise hindamise mitteamatamine“ (27.august 2019 nr 22), milles on ette nähtud üldised põhimõtted hoonestamiseks (kruntide täisehitus vastavalt elamu tüüpidele, korruselisus), ning liikluskorralduseks ja heakoraks.

Detailplaneeringu lahenduse põhiliseks eesmärgiks on lahendada hoonestuse mahud lähtudes etteantud põhimõtetest. Planeerida avalikult kasutatav funktsionaalne tänavavõrk, mis kergliikluse seisukohast, arvestab planeeritava raudteeülekäigu koha ja Kaare tee 4 kergliikluseala ühendamise ja Jõe tn allee ja jalgteede säilitamisega. Sõidukite seisukohast ühendatakse planeeritava ala tänavavõrgustik Kaare tänavaga pikendusega ning põhiline liikluskoormus suunatakse lõunasse ja sealt edasi Linnamäe teele. Planeeringuala üksikutele kruntidele jääb pääs Jõe tänavalt. Planeeringuga lahendatakse parkimine ja haljastus.

Käesolev detailplaneeringu lahendus pakub välja hoonestuse, mis järgib olemasolevat arhitektuuri ja täiendab seda uue ja põneva keskkonnaga. Kinnistu idapiiril, mis külgneb eramutega, on plaanitud 2 korruselised eramud ja ülejäänud alale on planeeritud 2 korruselised ridaelamud. Planeeringualale on planeeritud ca 86 uut elamuühikut (täpne eluaseme hulk selgub hoonete projekteerimise käigus).

Planeeritud tänavavõrk lähtub Jõe tänavast, Kaare tänavaga ja Linnamäe teest ning Jõe tn 57b kinnistu vahelise ala detailplaneeringuga planeeritud sõidutee ühendamise ja plaanitava ala geometriast. Planeeringuala põhja-lõuna suunaline tänav liigendab ala ja ühendab planeeringuala ülejäänud Keila linnaga, ida-lääne suunaline tänav poolitab ala

ristipidi ja tagab vajalikud juurdepääsud kinnistutele. Planeeringuala sisene tänavavõrk lahendab juurdepääsud enamikele kavandatavatele kruntidele. Jõe tänavalt on antud neli juurdepääsu planeeritavatele kinnistutele (üks neljast sissesõidust on Jõe tänavalt, mis jääb kinnistu olemasoleva sissesõidu vahetusse lähedusse ja ülejäänud kolm sissesõitu annab juurdepääsu kolmele ridaelamule, ja ühele eramule).

Antud planeeringu kohaselt Jõe tänava allee ja jalgte suures osas säilitatakse, likvideerimisele kuuluvad üksikud puud, et tagada vajalikud juurdepääsud planeeritavatele kinnistutele (Jõe tn alleele likvideeritakse kuus II klassi puud nr 41, 89, 91, 92, 106 ja 107). Planeeringuala põhja-lõuna suunalisel teel on ühel pool teed kõnnitee koos haljastusega ja teisel pool teed haljastus, mis võimaldab lumistel talvedel lund ladustada. Planeeringuala ida-Lääne suunalisel teel kulgeb mõlemal pool teed kõnnitee koos hajasalaga ning annab samuti võimaluse lumerohketel talvedel lume ladustamiseks. Lisaväärtusena on planeeringualale planeeritud 11 parkimiskohta külalistele (takso peatumiseks, kulleritele, teenindavatele autodele jne), seitse neist on planeeritud ida-lääne suunalisele teele ja neli parkimiskohta põhja-lõuna suunalisele teele. Planeeringualal on loodud ala läbiv kergliiklustee, et ala ühendada põhja- kui ka lõunapoolse Keilaga (kergliiklustee kulgeb planeeritavate kinnistute vahelt ja annab turvalise raudtee ületuskoha).

Parkimiskohti on kokku alale planeeritud 172 +11 külaliskohta. Seda on 2 parkimiskohta eluaseme kohta, mis rahuldab normatiivset parkimiskohtade arvu (detailplaneeringu lähteseisukoht näeb ette 1,8 parkimiskohta 1 eluaseme kohta). Eramutele ja ridaelamutele on planeeritud 2 parkimiskohta krundil eluaseme kohta. Tänavamaale on planeeritud üksiksteist parkimiskohta. Sõiduteede ja kõnnitee äärde on planeeritud haljastus. Haljastusega on liigendatud ka suuremaid parkimisalasid.

3.2 Planeeritava ala kruntideks jaotamine, kavandatud kruntide ehitusõigused, hoonestusala, hoonete arhitektuursed nõuded

Moodustatavad krundid on näidatud planeeringu joonisel Põhijoonis AR-4-04. Detailplaneeringu ala jagatakse seitsmeteistkümneks krundiks:

- Neli ühepereelamu krunti
- Üksteist ridaelamu krunti
- Kaks transpordimaad

Planeeritud eramu kruntide lubatud minimaalne suurus on 1450 m², korruselisus 2 ja täisehitus kuni 15% kinnistu pindalast. Ridaelamud on kuni 2 korruselised ning kruntide täisehitus on kuni 25%. Ridaelamuid on lubatud planeerida kuni 6 elamuboksiga.

Hoonete suurimaks lubatud kõrguseks on 8 meetrit. Hoonetel on lubatud lamekatuse, kahe või ühepoolse kaldega, katuse kaldega 0-35°. Katuse katuseharja joon on vaba.

Hoonete ja sisehoovi täpne paiknemine ja arhitektuurne lahendus täpsustatakse hoonete projekteerimise käigus, igal konkreetsel juhul koostada vertikaalplaneerimise projekt. Hoonete paiknemisel arvestada nende risti või paralleelset paiknemist tänavajoonega. Hoonete paiknemine hoonestusaladel peab tagama normidekohase tuleohutuskujuga, vastama insolatsiooni nõuetele ja tagama elanikele piisava privaatsuse ja vaated. Hooned peavad paiknema joonisel näidatud krundi hoonestusala piirides. Krundi sisesealt kui ka kõrval kruntidel asuvate hoonete suhtes ei ole lubatud hooned püstitada üksteisele lähemale kui 8 meetrit. Nõue tuleneb EVS 812 – 7:2018 Ehitise tuleohutus, osa 7: Ehitistele esitatava põhinõuded, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus. Hooned on planeeritud rajada kinnistu piirist vähemalt 4 meetri kaugusele. Hoonete projekteerimisel arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega. Hoonestusala kaugused on näidatud Põhijoonisel AR-4-04.

Hoonete viimistlemisel kasutada kvaliteetseid ja kaasaegseid materjale. Katuse viimistlusel kasutada katusekivi või katuseplekki, lamekatuste puhul kasutada SBS, PVC jt kvaliteetseid katusematerjale. Fassaadiviimistlusel kasutada laudist, fassaadikivi, komposiitplaati, fassaadiplekki, krohvi jt kvaliteetseid välisviimistlusmaterjale. Võimalusel materjali valiku puhul lähtuda looduslike materjalide valikuga ja vältida traditsioonilisi ehitusmaterjale imiteerivaid materjale.

Arhitektuurne lahendus peab jälgima olemasolevat hoonestust kaasaegses võtmes. Arhitektuur peab olema miljöösse sobiv ning arvestama krundi ning haljastuse iseärasusi.

Iga krunt on kirjeldatud kruntide spetsifikatsioonide tabelis Põhijoonisel AR-4-04, kui ka järgnevas osas:

Pos nr	Krundi Planeeritud suurus [m ²]	Hoonete alune pind [m ²]		Krundi täisehituse protsent (max)	Max./min. Maa-pealne korruselisus	Hoone kõrgus Olemas-olevast maapinnast [m]	Hoonete arv krundi	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide alusel)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa[m]		Tulepüsusivus	Parkimis-kohtade arv
		maapeale	kokku							Maa-pealne	kokku		
1	1 637	210+25	235	15%	2	8	1+1	EE100%	E100%	445	445	TP3	2
2	1 639	210+25	235	15%	2	8	1+1	EE100%	E100%	445	445	TP3	2
3	1 567	210+25	235	15%	2	8	1+1	EE100%	E100%	445	445	TP3	2
4	1 611	210+25	235	15%	2	8	1+1	EE100%	E100%	445	445	TP3	2
5	1 393	260	260	25%	2	8	1	EEr100%	E100%	520	520	TP2	8
6	1 276	260	260	25%	2	8	1	EEr100%	E100%	520	520	TP2	8
7	1 101	260	260	25%	2	8	1	EEr100%	E100%	520	520	TP2	8
8	1 427	260	260	25%	2	8	1	EEr100%	E100%	520	520	TP2	8
9	2 627	-	-	-	-	-	-	L100%	L100%	-	-	-	11
10	2 809	260+325	585	25%	2	8	2	EEr100%	E100%	520+650	1 170	TP2	18
11	2 830	300+240	540	25%	2	8	2	EEr100%	E100%	600+480	1 080	TP2	18
12	3 077	300+240	540	25%	2	8	2	EEr100%	E100%	600+480	1 080	TP2	18
13	1 304	320	320	25%	2	8	1	EEr100%	E100%	640	640	TP2	8
14	3 235	300+300	600	25%	2	8	2	EEr100%	E100%	600+600	1 200	TP2	20
15	4 590	3x240+300	1 020	25%	2	8	4	EEr100%	E100%	3x480+600	2 040	TP2	34
16	614	-	-	25%	2	8	-	L100%	L100%	-	-	TP2	-
17	1 991	240+240	480	25%	2	8	2	EEr100%	E100%	480+480	960	TP2	16
Kokku:	34 728	Kokku:	6 065			Kokku:	23			Kokku:	12 030	Kokku:	183

Kitsendused / Piirangud

pos 1.- pos 8. , pos 10.-pos 15 ja pos 17.	- Haljastatava ala osa minimaalselt 40% krundi pindalast - Rõdude alused pinnad ei ole arvestatavad ehitusaluse pinna hulka. Iga hoone kohta on lubatud kuni 40 m ² rõdude alust pinda.
pos 15	Kergliiklustee viia kokku kinnistu nr 14 oleva kergliiklusteega ja tagada vaba juurdepääs kinnistule nr 14
pos 9 ja pos 16	- Tagada vaba juurdepääs planeeritavale kinnistule - Tehnovõrgud ei tohi paikneda sõidutee all - Tagada turvaline kerg- ja jalgliiklustee

3.3 Haljastuse ja heakorra põhimõtted, piirded, puhkealad

Tänavapoolsete piirete lahendamisel lähtuda ühtse tänavaruumi kujunduspõhimõttest. Lubatud on puitlippidest piire, hekk, või traatvõrkaed koos hekiga. Piirete maksimaalne kõrgus maapinnast 1,2 m ja läbipaistvus 25% iga jooksva meetri koha.

Planeeritud sõidutee kõrval paikneb haljasriba lume lükkamiseks, sajuvete immutamiseks, tehnovõrkude paigutamiseks ja linnapildi ilmastamiseks. Suuremad parkimisalad on planeeritud liigendada haljastuse ja haljasaladega. Parkimiskohtade vahelistel aladel eelistada madalaid põõsaid. Krundi sisesed kergliiklusteed ja tänava- ala kergliiklustee külgnevad võimaluse korral kõrghaljastusega.

Planeeringualal maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus ja haljasaladele arvestada minimaalselt 40% kinnistu pindalast. Lisaks on soovitatav krundi piiridele, just juurdepääsu poole istutada hulgaliselt ilupuid ja põõsaid ning rajada hekke. Koostatakse kogu ala hõlmav haljastusprojekt. Konkreetsed lahendused krundi heakorra ning haljastuse lahenduseks antakse planeeringualale hoonete projektide koostamisel.

Planeeringuala lahendus näeb ette kontaktvööndi üldkasutatavale Kaare tn 4 kinnistu park-puhkealale valgustatud kergliiklusteed koos haljastusega. Antud alale on planeeritud erinevatele vanusegruppidele tegevusi (mängualad, liivakast, ronimise, kiikude, istepinkide, jalgrataste parkla jne), istumisvõimalusi ja haljastust. Haljastuse puhul arvestada ka igihaljaste taimedega, mis pakuks ka talvisel perioodil rohelust. Samuti summutavad igihaljad taimed müra ka külmal ajal. Antud ala on täistatud Põhiplaani AR-4-04 joonisel positsiooninumbriga 18.

3.4 Teed, liiklus ja parkimiskorraldus

Maa-ala jagamisel kruntideks on lähtutud põhimõttest loogiliselt jätkata olemasolevaid tänavaid ja juurdesõiduteid. Juurdepääs planeeritavale alale on planeeritud lõuna suunast- Kaare tänavalt ja üksikutele kinnistutele ka planeeringuala põhja suunast- Jõe tänavalt. Planeeringuala teedevõrgustiku loomisel on arvestatud Jõe tänava struktuuri ja vastuvõtuvõimega ning võimalikult vähe koormatud Jõe tänava kasutust. Eesmärk on suunata detailplaneeringuala uusi elanikke kasutama Kaare tänava pikendust mootorsõidukiga sõitmiseks, mis hajutab oluliselt liikluskoormust Jõe tänavalt. Kaare tänava poolne sissesõit saab alguse olemasolevast Linnamäe teelt, millelt toimub mahasõit uuel projekteeritaval teel, mis omakorda liitub olemasoleva Kaare tänava lõpuosaga, Kaare tn 1 ja Kaare tn 2 kinnistu vahetus läheduses. Planeeritud tänavavõrguga on lahendatud juurdepääsud kõigile kavandatavatele kruntidele. Neli juurdepääsu on antud Jõe tänavalt, üks sissepääs jääb kinnistule olemasoleva sissesõidu vahetusse lähedusse ja teised juurdepääsud on antud tulenevalt kinnistute jaotusest ja võimalikult hajutatult.

Planeeringuala tänava üldlaius on planeeritud 16 m ja sõidutee laiuseks 6 m- kõik planeeritavad sõiduteed on kahesuunalised (planeeringuala teede skemaatilised lõiked on kajastatud ka tehnovõrkude koondplaani AR-4-04). Erandiks on kinnistul nr 16 paiknev sõidutee, mille sõidutee laius on 7m. Kinnistule viiva juurdepääsutee minimaalne sissesõidu laius eramajade puhul on 3,5 m ja ridaelamute puhul 4m. Tupiktänavate lõpus on jäetud ümberkeeramiseks minimaalselt 12x12m suurune ala. Tänava pöörderaadius on min. 5 m, et oleks tagatud suurematele mootorsõidukite pöörderaadius (prügiauto, päästeamet jne). Kaare tänava pöörderaadius planeeringu põhja-lõuna suunalise tee suunas on min. 8m.

Planeeringualal on loodud ala läbiv kergliiklustee, et ala ühendada põhja- kui ka lõunapoolse Keilaga (kergliiklustee kulgeb planeeritavate kinnistute vahelt ja annab turvalise raudtee ületuskoha). Olenevalt planeeritava sõidutee asukohast külgneb pikki sõiduteed jalg- ja kergliiklusala, mis on sõiduteest eraldatud 2,5 m laiuse haljaribaga. Siinkohal erineb teistest sõiduteedest kinnistul nr 16 paiknev tee, millega ei külgne kergliiklustee, vaid see on lahendatud kinnistul nr 15 oleva parkimisala ja hoonete vahelisel alal paikneva kergliiklusteega. Kinnistule nr 15 lisandub nõue, et krundi siseste teede loomisel tuleb tagada kergliiklustee sujuv ühendus kinnistul nr 14 paikneva kergliiklusteega. Planeeringuala kergliiklustee kõvakattega tee on minimaalselt 2,5 m lai. Planeeringuala arvestab, et iga maja juurest pääsevad jalakäijad/kergliiklejad turvaliselt liiklema üldkasutatava krundini, raudtee perspektiivse ülekäiguni, Jõe tänava jalgteeni ja Kaare tänava detailplaneeringuga kavandatud üldkasutatavale puhkealale. Kinnistu sisesed teed planeeritakse projektipõhiselt.

Kõik projektis tähistatud ülekäigurajad on varustatud pimedatele mõeldud reljeefsete kõnniteeplaatidega, vajadusel kunnistega ning äärekivid ülekäiguraja ees on madaldatud maksimaalselt 2 sentimeetri.

Parkimiskohti on kokku alale planeeritud 172+11 külaliskohta. Seda on 2 parkimiskohta eluaseme kohta, mis rahuldab normatiivset parkimiskohtade arvu. Nii eramutel kui ridaelamutel on planeeritud 2 parkimiskohta krundil. Tänavaga maale on planeeritud 11 parkimiskohta, neli neist põhja-lõuna suunalise tee äärde ja seitse ida-lääne suunalise tee äärde. Moodustatava kruntide suuremaid parkimisalasid liigendatakse haljastusega. Planeeringuala parkimiskohtade planeerimisel on arvestatud, et 0° kraadiga parkimise puhul on parkimiskoha pikkus 6 m ja laius 2,5 m lai, 90° kraadise parkimiskoha laius on 2,6 m ja pikkus 5 m. Parkimisalad ning sissesõidud on kavandatud võimalikult ökonoomselt, eesmärgiga säilitada maksimaalselt haljastust. Kinnistusesed teed ja parkimisalad on soovitatav katta laotud või sidumata kulumiskihiga katenditega. Samuti võib kasutada murukivi, mis ei takista looduslikku veeringlust, parandab mikrokliimat, täidab filtri ülesandeid, aitab säilitada pinnafunktsioone.

Detailplaneeringuala liikluskorraldus lähtub kvaliteetse ja tasakaalustatud elukeskkonna kavandamisest ning arvestab liikluskorralduse arenguperspektiividest tulenevaid võimalusi ja mõju keskkonnale. Jõe tn 57B ja 57C kinnistute ja lähiala planeeringut konsulteeris ja nõustas teedeinsener Aleksei Oniščik (RoadConsult OÜ).

3.5 Jäätmekäitlus

Keila linna haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra Keila linna Linnavolikogu 25. veebruari 2016.a kehtestatud määrusega nr 6 Keila linna jäätmehoolduseeskiri, mis on kohustuslik kõikidele asutustele, juriidilistele ning füüsilistele isikutele. Vastavalt sellele tuleb lahendada jäätmekorraldus.

Ridaelamute juurde on ette nähtud sorteeritud jäätmete kogumiskohad. Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Soovitatavalt ehitada jäätmemajad (-aedikud, -katusealused) vahetult kinnistu sissepääsu lähedusse. Tänavavõrgustikule ja avaliku kasutusega mänguväljak/puhkealadele ette näha prügikonteinerid.

Lähim üldkasutatav sorteeritud jäätmete kogumispunkt asub Uus-Paldiski tee 6 kinnistul Keila reoveepuhastusjaama kõrval.

3.6 Tulekaitseõuded

Projekteeritavate hoonete tulepüsivusklass projekteerida vastavalt EVS 812 – 7:2018 Ehitise tuleohutus, osa 7: Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus. Planeeritavad elamud vastavad tulepüsivusklassile TP-2 või TP-3. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud vahenditega. Tuletõrjevesi võetakse tsentraalsele veevõrgule projekteeritavatest tuletõrje veevõtuhüdrantidest. Alale on ette nähtud üks tuletõrjehüdrant, mille tagatud veeloovutus peab olema 15l/sek. Planeeritud tuletõrjehüdrant asub ida-lääne suunalise tänavaga keskosas. Planeeritav hüdrant vastab EVS 812-6:2012+A1+A2 nõutele: hoone ei tohi olla kaugemal kui 100 m kasutatavast tuletõrje veevõtukohest ehk hüdrantist, planeeritavale veetorustikule tohib paigaldada hüdrandi kuni 200 m kaugusele ringvõrgust. Planeeritud tuletõrjehüdrandi asukoht on kajastatud joonistel Põhiplaan AR-4-04 ja Tehnovõrkude koondplaan AR-4-05.

Planeeringualaga piirnevalt on olemas oleval veevõrgul rajatud tuletõrjehüdrandid:

- Jõe tänaval ((H-508) koordinaadid 6574104,0;523006,5)
- Jõe tänaval ((H-47) koordinaadid 6574127,9;523272,2)
- Tehase tänaval ((H-190) koordinaadid 6573858,6;523111,8)
- Kaare tänaval (H-65)koordinaadid 6573917,4; 523213,1

3.7 Tehnovõrkude ja rajatiste paiknemine

Tehnovõrkude planeeringulahendus on toodud joonisel Tehnovõrkude koondplaan AR-4-05.

3.7.1 Veevarustus

Veevarustuse planeerimise aluseks on võetud AS Keila Vesi tehnilised tingimused nr. 070422-1, 07.04.2022.a. Planeeringualale moodustavate maaüksuste olmeveega varustamiseks on vajalik planeeringuala liitumine Keila linna ühisveevärgiga ja näha ette veevõrgu ringistamine. Ühenduspunktid olemasolevate veetorudega saavad olema:

- Jõe tänava PE torustikul (DN 100, koordinaadid x: 6574119.8, y:523142.6)
- Tehase tänava PE torustikul (DN100, koordinaadid x: 6573858.8, y:523125.2)
- Kaare tänava PE torustikul (DN100, koordinaadid x: 6573926.56, y:523188.94)
- Kinnistute positsioon 1 ja 5 liitumiseks ühenduspunktiga x:6574127.3, y:523272.84
- Kinnistu positsioon 13 liitumiseks ühenduspunktiga x:6574103.8, y:523023,4

Planeeritava ala orienteeruv ööpäevane veekogus on (86x0,5) Q=43,0 m³/d. Hea ehitustava kohaselt kuuluvad nii magistraal-kui sisetorustike läbimõõdud ja margid täpsustamisele siis, kui koostatakse juba moodustavatele kruntidele kavandatud hoone projekte.

3.7.2 Reoveekanaliseerimine

Reoveekanaliseerimise aluseks on võetud AS Keila Vesi tehnilised tingimused nr. 070422-1, 07.04.2022.a. Planeeringualale moodustavate maaüksuste ühiskanalisatsiooniga liitumiseks on vajalik planeeringuala liitumine Keila linna ühiskanalisatsiooniga Veski tänaval paikneva isevoolse DN 200 torustikuga. Sademe- ja pinnasevee juhtimine reoveekanaliseerimisele ei ole lubatud. Ühenduspunktid olemasolevate reoveekanaliseerimisega saavad olema:

- Ühenduspunkti kaev De800/500, koordinaadid x:6573755,8;Y:523169,5
- Kinnistute positsioon 1 ja 5 isevoolselt liitumiseks ühenduspunktiga kaevu asukohas x:6574127.81; Y:523273,31
- Kinnistute positsioon 13

Planeeritava ala orienteeruv ööpäevane reoveekogus on (86x0,5) Q=43,0 m³/d. Torustike läbimõõdud ja margid täpsustatakse moodustavate kruntidele kavandatud hoone projektide koostamise käigus.

3.7.3 Sademeveekanaliseerimine

Sademeveekanaliseerimise aluseks on võetud AS Keila Vesi tehnilised tingimused nr. 070422-1, 07.04.2022.a. Planeeringualale moodustavate maaüksuste sademeveekanaliseerimisega liitumiseks on vajalik ette näha ühendus Veski tänaval olemas oleva isevoolse DN 500 torustikul (Ühenduspunkti kae De800/500, koordinaadid X:6573755.1,8;Y:523168,5). Torustike läbimõõdud ja margid täpsustatakse moodustavate kruntidele kavandatud hoone projektide koostamise käigus.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega alal. Reostunud sademevesi kõvakatttega aladelt tuleb kokku koguda ja eelpuhastada liiva-õlipüüduris. Sademevesi on soovitatav käidelda eraldi või immutada pinnasesse kruntide sisest. Soovitatav on kaaluda kokku kogutava sademevee korduvkasutust, nt WC-de loputuskastides vmt. Sademeveed tuleb maksimaalselt käidelda kinnistu piires ja rakendada säästlikke sademevee käitlemise lahendusi, näiteks: sademevee kogumine ja suunamine hoidlasse, vett läbilaskvad katendid, haljastatud imbalad, parkimiskohtade juurde põõsaste ja puude istutused, mis seovad vett ja annavad sõidukitele kuuma ajal varju. Jätkusuutlik sademeveesüsteem (Sustainable urban Drainage System – SuDS) lähtub sademevee tekkekohapõhise käitlemise põhimõttest.

Vertikaalplaneerimine ning sadevete ärajuhtimine hoonestuse ümbrusest ja teedelt ilma naaberkruntide kahjustamata lahendatakse moodustavate kruntidele kavandatud hoone projektiga.

3.7.4 Soojavarustus

Lähialal puuduvad kaugkütte arendamise võimalused, seega rajatavaid elamuid köetakse ning soe vesi tagatakse individuaalsete katlamajade, maakütte, elektrienergia või perspektiivse gaasikütte baasil. Detailplaneeringuala gaasitrassi väljaehitamine ja liitumise võimalused sõltuvad Keila linna gaasitrassi arendamisest ja väljaehitamisest.

Õhksoojuspumpüsteemide puhul peab olema tagatud naaberkinnistutele leviva tööstusmüra normtase vastavalt Keskkonnaministri määrusele, vastu võetud 16.12.2016 nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (aluseks võtta tööstusmüra sihtväärtus elamumaa aladel päeval 50dB ja öösel 40dB). Projektis näidata korruseplaanil ja asendiplaanil soojuspumba asukohad.

Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2010/31/EL hoonete energiatõhususe kohta nõuab, et pärast 31.12.2020 peavad kõik uusehitised olema liginullenergiahooned. Eesti on kehtestanud liginullenergia standardi nõuded määrusega Hoone energiatõhususe miinimumnõuded (vastu võetud 11.12.2018 nr 63). Hoonete küttesüsteemide projekteerimise puhul arvestada viimaseid nõutavaid energiatõhususe miinimumnõudeid.

3.7.5 Elekter

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on võetud Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 405228, 31.03.2022.a (tingimused kehtivad kuni 31.03.2024). Planeeringuala kruntide elektriga valgustamiseks on planeeritud Huntaugu alajaamast eraldi fiidrite ringtoiteliinidena 0,4kV maakaabelliinid. Planeeritud kinnistute piiridele on ette nähtud 0,4kV liitumiskilbid ja jaotuskilbid. Liitumiskilbid on planeeritud kruntide piiridele võimalusel mitmekohalisena ning peavad olema hea ligipääsetavusega ja vabalt teenindatavad. Võimaluse korral elektrikilbid integreerida piirdeaia lahendusega. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaablina. Elektrilevi OÜ tehnorajatistele eraldi katastriüksusi ette ei nähta ja tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse vajadusel servituudialana. Kõikide planeeritavate tänavate äärde nähakse ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor, mis ei tohi kulgeda pikki sõiduteed vaid peab jääma sõidutee äärsele rohe- või kergliiklusalale.

Jõe tn 57b kinnistu idaosa läbiv kagu-loode suunaline 35kV kõrgepingeõhuliini osa likvideeritakse ja viiakse maakaablina pinnasesse, kus arvestatakse ühe meetri laiuse kaitsevööndi ulatusega mõlemale poole teljest. Planeeritav maakaabel jälgib uut tänavavõrgustikku ja läbib servituudiga üldkasutatava maa sihtotstarbega Kaare tänav 4 kinnistut. Alajaama projekteerimisel arvestada alale rajatavate perspektiivsete päikeseelektrijaamade võimsusega. Alajaama asukoha valikud arvestada majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määruses nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“ § 10 lõikes 6 tooduga, mille alusel ulatub alajaamade ja jaotusseadmete ümber kaitsevöönd 2 meetri kaugusele piirdeaia, seinast või nende puudumisel seadmest.

3.7.6 Sidevarustus

Sidevarustuse planeerimise aluseks on võetud Telia Eesti AS tehnilised tingimused nr 36303292, 23.03.2022.a (tingimused kehtivad kuni 23.03.2022). Planeeringuala kruntide siderajatistega varustamiseks on liitumine siderajatistega ette nähtud Teliale kuuluvast sidekaevust KEI-030. Sidekaevudena kasutada KKS tüüpi sidekaevusid ja sidekanalisatsioon peab paiknema pinnases 0,7m sügavusel ja teekatete all 1 m sügavusel. Sõidutee alla näha ette A kategooria torud seinapaksusega 4,8 mm. Olemasolevad sidekanalisatsioonid ei tohi jääda projekteeritud hoonestuse alla ning projekteeritavad ja olemasolevad sidekaevud ei tohi jääda planeeritud sõidutee alale.

3.7.7 Tänavavalgustus

Kavandatav detailplaneering näeb ette sõidu-, jalakäijate, - kergliiklusteede, ülekäigurajade ja avaliku kasutusega mänguväljakute täies ulatuses valgustusega varustamisega. Välisvalgustus lahendatakse hoonete- või teede projektide koosseisus. Valgustuse paigutamisel arvestada läheduses paiknevate elamualadega ning vältida nende ülemäärast valgustamist. Vajadusel kavandada leevendavaid meetmeid. Tänavavalgustuse projekteerimiseks on väljastatud AS Keila Vesi poolt tehnilised tingimused 02.09.2022, mis kehtivad üks aasta.

Projekteerimisel arvestada järgnevate tingimustega:

- koostada projekt, kus on toodud üldkasutatava valgustatava tee valgustehnilised parameetrid, mis lähtuksid antud tee kategooriast;
- Kasutada LED valgusteid varustatud Gridensi kontrollritega, samuti jaotuskilp peab olema varistatud Gridensi juhtimissüsteemiga ja ühendatud olemas oleva juhtimissüsteemiga;
- Valgustusvõrk projekteerida üldjuhul maakaabli kaitsetorus kui eritingimustes ei ole määratud teisiti;
- Kasutada üldjuhul koonilisi tsingitud metallmaste kõrgusega kuni 8m kui eritingimustes ei ole määratud teisiti;
- Toide planeerida uue liitumisega;
- Projektis esitada projekteeriava valgustusvõrgu skeem, mis peab olema ülevaatlik, lihtsalt arusaadav, seotud konkreetsete tänavatega ja sisaldama kõiki asjakohaseid andmeid (pinge, vool, võimsus, kaitse, pingelang, juhistikusüsteem, valgustite süsteem ja võimsus).

3.8 Servituudi vajadusega alad

Detailplaneeringuga on tehtud ettepanekud krundi kasutamist kitsendavate servituutide seadmiseks. Servituudi vajadusega alad seatakse tehnovõrkude paigaldamiseks ja kasutamise ja hooldamise tagamiseks.

Servituudi seadmise vajadusega alad:

Teeniv kinnisasi	Servituudi vajadus	Valitsev kinnisasi või isik, kelle kasuks servituut seatakse
Kaare tn 4	Kõrgepingemaakaabel	Võrgu valdaja

3.9 Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritavatele tänavatele rajatakse nõuetekohane tänavavalgustus. Planeeritaval alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes EVS 809-1:2002 soovitustega.

Kuritegevuse riske vähendavad meetmed:

- Ehitusprojektiga tagada hoone vaadeltavus (objekti vaadeltavus sõltub naabrite lähedusest, hoone valvatavusest ning sellest, kas hoonel on hoovipoolne juurdepääs)
- Ehituskruunt piirata aiaga
- Tagada juurdepääsutee piisav vaadeltavus ja valgustatus
- Soodustada naabrivalvet
- Krundi piisav valgustatus ja minimaalne varjude teke
- Süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine
- Erinevate kasutusega alade selgepiiriline eristamine

3.10 Müratase

Mürataseme planeerimise aluseks on võetud Keila Linnavolikogu määrus nr.2 „Keila linna välisõhus leviva keskkonnamüra vähendamise tegevuskava“ ja Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) poolt teostatud müra mõõtmised.

Estonian, Latvian & Lithuanian Environment OÜ (ELLE OÜ) poolt teostatud müra mõõtmised juulis 2019 ((05.07.2019 ja 08.07.2019)) järelavad, et müratase on enim mõjutatud eelkõige teedel ja tänavatel toimuvast liiklusrast. Tööstusmüra ja raudteeliikluse müra panus linna üldisesse müraolukorda on tunduvalt väiksem. Mürasituatsioon vajab enam tähelepanu kesklinna piirkonnas ning linna põhjaosas. Liiklusrast seisukohast on probleemseimad alad vahetult kõrgemate liiklusrastidega maanteed (Tallinn-Paldiski ja Keila-Haapsalu) ja tänavate (Luha tn, Paldiski mnt, Ülesõidu tn) ääres, mis käesolevat detailplaneeringuala ei mõjuta. Arvestatav mõju liiklusrast tasemele on ka Keila linna läbival raudteetrassil, mis koosmõjus autoliiklusega tõstab liiklusrast taset raudteed ümbritsevatel tänavatel ja osaliselt avaldab väikest mõju ka detailplaneeringualale. Keila linna peamised tööstusmüraallikad on tagasihoidlike näitajatega ja detailplaneeringu läheduses paiknevad tööstused ei avalda planeeringualale mõju ja ei halvenda sealset elukvaliteeti.

Hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb arvestada müra vastaseid meetmeid ning arvestada ka võimaliku autotee liiklusrastide tõusuga. Planeeritaval alal lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) lisas 1 toodud normtasemeid. Liiklusrast maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3). Tehnoseadme paigutamisel jälgida, et need oleksid suunatud müratundlike hoonetega aladest võimalikult kaugele. Ehitusmüratasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase müra kategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kella 07.00-19.00. Jälgida, et ehitusaegsed (ja kasutusaegsed) vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

Müra vähendamise meetmed:

1. Alternatiivsete liikumisviiside soodustamine:

- Hea kergliiklusteede võrgustik. Kergliiklusteede rajamine ja kergliiklusteede soodustamine.
- Ühistranspordi kättesaadavus

2. Kiiruspiirangute rakendamine

3. Teede ja tänavate remont ja korrashoid

4. Liikluse hajutamine (kellaajaline teede piiramine, liikluskoormuse jagamine erinevate teede vahel).

5. Liikluse sujuvuse tagamine (vältida pidurdamist ja kiirendamist soodustavaid lahendusi sõiduteedel).

6. Vaiksed teekatted (tuleks vältida teksturseid teekatteid, sillutisi jms erilahendusi, mis müratasest tõstavad).

7. Keila linna täiendavate laadimispunktide rajamine elektriautode kasutamise soodustamiseks.

8. Haljastus:

- Rohealade (parkide, rohekoridoride) planeerimine müra vähendamise tegevuskava eesmärkidesse summutades helilainete levimist (vähendades peegeldusi kõvakattega pindadelt), luues väiksemaid lokaalseid vaikseid alasid, lisades linnakeskkonda looduslikke ja üldjuhul meeldivamana tajutavaid helisid.
- Igihaljaste taimede istutamine.

9. Tänavapoolsed õuealad ehk hoonete paiknemine tänavajoonest kaugemal.

10. Müra taluvate alade planeerimine- nt. parklad, abihooned, pargid tekitavad müra varjestava efekti.

11. Hoonete välispiirded rajada hea heliisolatsiooniga elementidest. Vastavalt riiklikule standardile EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest." Tuleb projekteeritava ehitise välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit R'w+Ctr, lähtudes keskkonnamüra taseme suurusel, ehitise tüübist ja ruumide kasutusotstarbest.

12. Välispiirde nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb arvestada, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (tuulutusavad aknakonstruktsioonis või värskeõhuklapid välisseinas) ei vähendaks välispiirde heliisolatsiooni sel määral, et lubatav müratase ruumis oleks ületatud. Võimalusel lahendada ventilatsiooniõhu sissevool maja vaiksemalt küljelt.

13. Läbi hoone ulatuvad planeeringud. Eluhoonete projekteerimisel tuleb järgida põhimõtet, et vaikust nõudvaid ruume (eelkõige magamistube) ei paigutata võimaluse korral tiheda liiklusega sõidutee/raudtee poolsele küljele ning igale hoonetele projekteeritakse vaikne fassaad ja välisterritoorium (maa-ala, mis mõeldud puhkuseks).

14. Ridaelamute tänavapoolsed rõdud tuleb rajada klaasitult või klaasimise võimalusega, et võimaldada seeläbi mürataseme vähendamist rõdul viibimiseks.

15. Hoonete projekteerimisel tuleb vältida hoonest väljapoole paigutatud müra tekitavate tehnoosadmete (ventilatsiooni-, jahutus-, kütteseadmed) suunatust lähinaabruses paiknevate elamute või muude müratundlike hoonete (koolid, lasteaiad, haiglad jm) poole. Juhul, kui see ei ole võimalik tuleb rakendada sobivaid leevendusmeetmeid., milleks võib olla lokaalne müra varjestus, madala müraemissiooniga seadme valik, tehnoosadmete paigutamine maapinnale mitte seinale või katusele (üldjuhul vähendab müra levikugaugust).

16. Müra tekitavate heakorratööde läbiviimise keelamine avalikel aladel (lehepuhurite, muruniidukite või trimmerite kasutamine jms) ajavahemikus 19.00-7.00

4 KESKKONNAKAITSE

Käesolevale detailplaneeringule koostas dendroloogilise hindamise FIE Peep Moorast (Töö nr 17-19, hindamine teostatud 02.04.2019 ja 19.01.2020). Haljastusliku hinnangu graafiline osa on kantud tugiplaanile (AR-4-03), põhiplaanile (AR-4-04) ja tehnovõrkude koondplaanile (AR-4-05).

Kokku on alal hinnatud 252 haljastuslikku ühikut. Klassidest on hinnatud 71 II klassi (valdavalt tammed), 91 III klassi, 53 IV klassi ja 37 V klassi haljastuslikku ühikut. Kõige rohkem on hinnatud alal viljapuid nii kirsse kui ka õunapuid koos viljapõõsastega. Puude osas on liigiliselt enamuses remmelgad, kuid paljud neist on mõõdistatud ja hinnatud gruppidega, seetõttu moodustavad enamuse Jõe tänava äärsed allees kasvavad arukased ja üksikud sookased. Gruppide üldine seisukord on halvem, kui seal kasvavate üksikpuude olukord. Igas grupis võib kasvada silmapaistvaid harilikke tammesid ja arukaski. Raiete läbiviimisel tuleb need puud säilitada.

Puude üldine seisukord on hea. Puud on kõrgekasvulised ja alt laasunud, kuid heas seisukorras. Võrad on kõrgel. Kehvemas olukorras on ala idaosas kasvava harilike saarte rida, kus puudel on palju kuivanud oksid aga tervikuna moodustavad nad 3 klassi puude rea. Alal kasvavad silmapaistvad tammed annavad tunnistust, et ala on kunagi olnud heinamaa. Samuti on kehvad puud Jõe tn 62b kinnistule viiva tee ääres kasvavad vahtrad.

Kinnistutel asuvate puude võra tuleb kindlasti tagasi lõigata, sest kõrgel asuvad võrad on ohtlikud. Lõikus viia läbi vastava hariduse saanud spetsialisti poolt tuginedes omavalitsuse määrustele. Eriti oluline on see silmapaistvate tammede puhul, sest nende võrades on paju kuivanud oksid.

Detailplaneeringu ja kontaktvööndi alale haljastusliku hindamise järeldused ja soovitused antud alale on järgnevad:

-Hinnatud ala saab jagada kaheks Jõe tn põhjapoolne korterelamute vaheline aiamaade ala ja tänavast lõunapoolne tööstuslik jäätmaa.

-Lõunapoolisel alal kasvav haljastus annab märku, et ala on kunagi enne tootmistaama kasutamist olnud heinamaa ja tunduvalt vähema taimestusega. Seetõttu kasvab alal üksikuid silmapaistvaid harilikke tammesid.

-Lõunaosa II klassi määratud harilikud tammed säilitada ja tagada neile kasvuruum. Tammedel viia läbi võrades hoolduslõikus vastava ala spetsialistide poolt.

- Lõunaosal on palju järelkasvu andnud remmelgas ja kinnistu keskosa ning äärealad kipuvad juba võsastuma.

-Lõunaosa puude alune on puhastatud võsast, mis tundub seal kergesti kasvavat. Hindamises on alad jäetud puudegruppideks ning nende sees võib leida kõrgemaklassilisi puid. Põõsa- ja puudegruppide likvideerimisel säilitada kindlasti kõik harilikud tammed ja võimaluse korral teised suuremad puud nagu arukask ja harilik saar.

- Jõe tänava ääres kasvab silmapaistev kaskede allee.

- Põhjapoolne osa on hooldatud ja heas seisukorras.

- Põhjapoolse osa idapoolse Jõe tn 62b juurdepääsu tee äärne vahtrate seisukoht on kehv.

- Jõe tn 62b kinnistul asuvad aiamaad koos viljapuude ja põõsastega valdavalt kasvavad seal õunapuud ja kirsipuud üksikute ilupuude ja põõsastega. Aiamaad on enamuses kasutusel.

- Puude alla ei tohi ladustada ehitusmaterjale ja tihendada töömasinatega puudealust kasvupinda.

- Ehituse käigus tuleb tagada säilivatele puudele igakülgne kaitse, nii võrale kui ka juurtele.

Käesolevale detailplaneeringule koostas keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindangu Adapte Ekspert OÜ 2019.a aprillis. Eelhindanguga tehti järgmised järeldused:

- DP realiseerimisega ei saa hetkel teadaoleva info põhjal eeldada tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustumist, näiteks negatiivset mõju põhjaveele, piirkonna hüdrogeoloogilistele tingimustele ja veerežiimile;

- lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnaningimustest ja maakasutusest, ei ole DP realiseerimisel esialgselt teada olevas mahus antud asukohas ette näha muud olulist negatiivset keskkonnamõju;

- detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei kahjusta kultuuripärandit, inimese tervist, heaolu ega vara. Planeeritava tegevusega kaasneb piirkonna liikluskoormuse suurenemine, kuid mürataseme ja õhusaaste olulist suurenemist ning ülenormatiivsete saastetasemete esinemist pole ette näha;

- detailplaneeringu alal ei ole tuvastatud keskkonda saastavaid objekte ega jääkreostust, mistõttu ei ole eeldada olulist pinnase või vee reostust, mis seaks piiranguid kavandatavale maakasutusele või majandustegevusele;

- detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse, valgusreostuse ega inimese lõhnataju ületava ebameeldiva lõhnahäiringu teket.

Käesoleva detailplaneeringu hoonestuse rajamisel arvestada Keila linnale koostatud radooniuringuga (koostanud Täht-Kok), mis soovib enne iga hoonestuse rajamist teostada radooniuring. Vaatamata sellele, et mõõdetud pinnaseõhu uuringupunktides viitetasemele vastavast Rn-sisaldusest 75 kBq/m³ kõrgemaid tulemusi ei fikseeritud, asub Keila linn radooniohtlikus Põhja-Eesti klinditsoonis. Samuti ületab enam kui neljandikus uuringupunktidest Rn-sisaldus pinnaseõhus 50 kBq/m³, see on tase, mis vastavalt Eesti Ehitusstandardis kehtestatud juhiste (EVS 840:2017) nõuab Rn-sisalduse mõõtmist enne uute ehituste püstitamist. Viitetasel ületavaid Rn-sisaldusi on mõõdetud ka linna siseruumide õhus. Radooni jõudmine maapinnale ja hoonetesse on mööda lubjakivilõhesid väga tõenäoline, seega tuleb ala geoloogilist ehitust arvesse võttes liigitada Keila linn I prioriteediga omavalitsuseks.

Haljastuse ja heakorra põhimõtted, mida võiks planeeringualal jälgida:

(OÜ Sfäär Planeeringud poolt koostatud „Keila linna rohestruktuuri analüüs“, Töö nr 18_3, 22.06.2019)

1. Üks linna pesakast kahe elamuühiku kohta;
2. Krundi asub püsiv toitmiskoht talvituvatele väikelindudele;
3. Krundil asub konnasõbralik asustatud tiik;
4. Kõik seinad on kaetud ronitaimedega (seal kus võimalik);
5. Kõikidel hoonetel on haljaskatused (seal kus võimalik);
6. Krundil on vähemalt 1,5m kõrgune ja 10 m pikkune hekk (seal kus võimalik);
7. Krundile rajatakse ainult niisked kooslused;

8. Krundile rajatakse ainult kuivad kooslused;
9. Krundile rajatakse ainult poollooduslikud kooslused;
10. Krunt on haljastatud, kuid seal puuduvad klassikalised niidetavad muruplatsid;
11. Osa krundist on jäetud loodusliku suksessiooni 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-taimekastid;
16. Krundile on rajatud vähemalt 10m² suurune köögiviljapeenar;
17. Krundi taimestik koosneb enamuses tarbetaimedest;
18. Kõik krundil kasvavad puud ja põõsad kannavad söödavaid vilju;
19. Krundile on rajatud vähemalt 20m² 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 m² kõvakattega pinna kohta krundil on 1 m² 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 või üks nahkhiirte varjekast hoone kohta;

Planeeringualal mitmekesise elukeskkonna loomiseks peab rakendama vähemalt kümme loetletud haljastuse ja heakorra põhimõtetest.

5 DETAILPLANEERINGU VÄLJAARENDAMINE

Detailplaneeringuala näeb ette kolmes etapis väljaehitamist. Soovitav on alustada ehitamist ühepereelamute ja ridaelamute kruntide ehitamisega ning hiljem ülejäänud ridaelamute väljaehitamisele. Igas etapis ehitatakse välja teenindav struktuur. Enne esimese arendusetapi esimesele elamule ehitusloa andmist peab olema välja ehitatud vajalikud kommunikatsioonid ja puistekattega teed (ilma kõvakatteta). Enne esimese arendusetapi esimesele elamule kasutusloa andmist peab olema välja ehitatud vajalikud kommunikatsioonid ja lõppviimistlusega kõvakattega teed, samuti peab olema valmis ehitatud, taotletud kasutusload ja olema linnale üle antud kõik planeeringujärgsed kergliiklusteed. Kõik vajalikud kommunikatsioonid ja teed rajavad arendajad, mis hiljem antakse üle tasuta Keila linnale. Keila linnavalitsus katab hilisemad kommunikatsioonide ja teede ekspluatatsiooni- ja remondikulud.

I ETAPP

Esimesena on soovitatav ehitada välja neli ühepereelamut (krundid 1-4) ja neli ridaelamut (Krundid 5-8) koos teenindava struktuuriga.

II ETAPP

Teisena on soovitatav välja ehitada seitse ridaelamut (krundid 10-13).

III ETAPP

Kolmanda etapina on soovitatav välja ehitada kaheksa ridaelamut (krundid 15,16 ja 17).

Jõe tn 57b ja 57c kinnistute ning lähiala detailplaneeringu arhitektuurne detailplaneeringu eelne eskiis koos hoonestus ettepanekuga on koostatud Arhitektuuribüroo Korrus Osühing poolt, millele on Eesti Vabariigi seadustega tagatud autoriõigus. Projekti muutmise, ehitamine või edasiarendamine ilma autori loata on seadusega välistatud.

Koostasid:

Arhitekt/vastutav spetsialist **Aigar Roht**
Arhitekt **Kärt Milsaar**