

**OBJEKT**

**KEILA JÕESAARE DETAILPLANEERING**

**KEILA, HARJUMAA**

**TÖÖ NR:**

**1401**

**TELLIJA:**

**Keila Linnavalitsus**

Keskväljak 11, 76607 Keila

linnapea

..... ENNO FELS

☎ +372 679 0700

[enno.fels@keila.ee](mailto:enno.fels@keila.ee)

**HUVITATUD ISIK:**

**Arkaadia Jõesaare AS**

Registrikood 10681774

Suur-Ameerika 12-21, 10122 Tallinn

juhatuse liige

..... SVEN MAANURM

☎ +372 506 4301

[sven.maanurm@extery.com](mailto:sven.maanurm@extery.com)

**PLANEERIJA:**

**Arhitekti- ja Inseneribüroo ARX Osühing**

Registrikood 10046925, MTR reg nr EP10046925-0001

Rävala pst 8 A320, 10143 Tallinn

[arhitektid@abarx.ee](mailto:arhitektid@abarx.ee)



projekti peaarhitekt

..... ILMAR HEINSOO, EAL

volitatud arhitekt 7, EAL

☎ +372 646 6224, +372 513 3092

## TEHNOVÕRKUDE LAHENDUSED

juhataja

## Osühing Inseneribüroo AKSIAAL

Registrikood 10168829, MTR reg. nr. EP10168829-0001

Mustamäe tee 46, 10621 Tallinn

..... ins PEETER PARRE

☎ +372 626 01 03, +372 626 01 00

[info@aksiaal.ee](mailto:info@aksiaal.ee)

TALLINN  
20.05.2016

## SISUKORD

### MENETLUSDOKUMENDID

1. Keila linn, Jõesaare detailplaneeringu lähteseisukohad.
2. Keila Linnavalitsuse korraldus 1. veebruar 2007 nr 29. Keila linn, Jõesaare detailplaneeringu algatamine ja lähteülesande kinnitamine.
3. Arkaadia Jõesaare AS detailplaneeringu algatamise taotlus 18.01.2006.

### SELETUSKIRI

1.	ÜLDOSA	1
2.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE PÕHJENDUS	3
3.	DETAILPLANEERINGU ALA ISELOOMUSTUS	4
4.	PLANEERIMISLAHENDUS	7
	4.1. ÜLDPÕHIMÕTTED	7
	4.2. NÕUDED ARHITEKTUUR-EHITUSLIKULE LAHENDUSELE	10
	4.3. MAAKASUTUS	10
	4.4. LIIKLUS JA PARKIMINE	12
	4.5. KURITEGEVUSE ENNETAMINE	12
	4.6. TULEOHUTUS	13
	4.7. JÄÄTMEKÄITLUS	13
5.	TEHNOVÕRGUD	14
	5.1. VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	14
	5.2. ELEKTRIVARUSTUS	15
	5.3. SIDEVARUSTUS	16
	5.4. SOOJUSVARUSTUS	16
	5.5. NÕUDED TEHNORAJATISTE EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS	16

## LISAD

- Lisa 1. Väljatrükk kinnistusregistrist. Registriosa nr 2114502.
- Lisa 2. Jõepargi maaüksuse (29601:015:1210) katastriplaan.
- Lisa 3. Väljavõtte Keila linna üldplaneeringust. Funktsionaalne tsoneerimine, joonise fragment m 1:12500.
- Lisa 4. Fotod olemasolevast olukorrast.
- Lisa 5. Vaated planeeritavale hoonestusele.  
Illustratsioon planeeringu juurde - võimalik lahendus.
- Lisa 6. AS Keila Vesi veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused nr 1585/14 16.03.2014 koos digitaalalkirjade kinnituslehega.
- Lisa 7. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regioon  
Tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 218197 15.03.2014
- Lisa 8. Elion Ettevõtte AS. Telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 22999748 koos digitaalalkirjade kinnituslehega.

## JOONISED

01	Situatsiooniskeem	1 : 7500
02	Kontaktvööndi analüüs	1 : 2500
03	Tugiplaan	1 : 1000
04	Põhijoonis	1 : 1000
05	Tehnovõrkude koondplaan	1 : 1000

## KOOSKÕLASTUSED

- Kooskõlastuste koondtabel.
- Kooskõlastuste koondtabeli lisa nr 1. Joonis Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakonna kooskõlastusega nr 0919615740 25.06.2014.
- Kooskõlastuste koondtabeli lisa nr 2. Joonis AS Keila Vesi kooskõlastusega nr 110614/1 11.06.2014.
- Kooskõlastuste koondtabeli lisa nr 3. AS Eesti Telekom projekti kooskõlastus nr 23202083 koos digitaalalkirjade kinnituslehega.
- Kooskõlastuste koondtabeli lisa nr 4. Joonis Muinsuskaitseameti kooskõlastusega nr 24289 04.02.2015.
- Kooskõlastuse koondtabeli lisa nr 5. Keskkonnaameti kiri 30.09.2015 nr HJR 14-4 /15/4152-4. Keila Jõesaare detailplaneeringu tingimuslik kooskõlastamine.
- Kooskõlastuse koondtabeli lisa nr 6. Joonis ja väljavõtte seletuskirjast Päästeameti Põhja Päästkeskuse insenertehnilise büroo kooskõlastusega.

## SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA, PLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva KEILA JÕESAARE DETAILPLANEERING on koostatud planeeringuala suurima kinnistu omaniku – Arkaadia Jõesaare AS – tellimusel Arhitekti- ja Inseneribüroos ARX OÜ (projekti peaarhitekt volitatud arhitekt 7 Ilmar Heinsoo, EAL).

Planeering on koostatud vastavalt Keila Linnavalitsuse korraldusele 1. veebruarist 2007.a nr 29 Jõesaare detailplaneeringu algatamisest ja lähteülesande kinnitamisest ning nimetatud korraldusega kinnitatud Jõesaare detailplaneeringu lähteseisukohtadele. Planeeringu koostamisel on lähtutud kehtivatest Keila linna üldplaneeringust ja Keila linna idaosa üldplaneeringust ning arvestatud piirangutega, mis tulenevad Keila mõisa pargi looduskaitsereežiimist (registrikood KLO1200586) ja planeeringualal asuva arheoloogiamälestise ning mälestise kaitsevööndi kohta kehtestatud nõuetest.

Planeering on koostatud vastavuses Planeerimisseadusega ja teistele Eesti Vabariigis planeerimise, projekteerimise ning ehituse valdkonnas kehtivate normide ja eeskirjadega.

Keila Jõesaare detailplaneering on läbinud mitmeid avalikke arutelusid koos Keila Linnavalitsuse, planeeritava maa-ala elanike ja teiste huvitatud osapoolte esindajatega, kuhu planeerija on esitanud erinevaid võimalikke planeeringu eskiise, kuni on jõutud käesoleva, erinevaid osapooli rahuldava lahenduseni.

Planeeringu koostamisel on tehtud koostööd Keskkonna- ja Muinsuskaitseametiga.

Keila Jõesaare detailplaneering esitatakse algatajale ja tellijale lisaks paber kandjale ka digitaalsel kujul pdf-formaadis.

#### DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS TEHTUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamisele eelnes rida uurimis-möödistustöid.

Detailplaneering on graafiliselt vormistatud OÜ Geometria poolt koostatud maa-ala geodeetilisele tehnovõrkudega plaanile (töö nr T-2067, 2013). Koordinaadid L-EST 97 süsteemis, kõrgused Balti 1977.a. süsteemis. Krundipiirid joonistele kantud Harju Katastribüroo andmete järgi.

Keila jõe mõju saare arengule on uurinud ja hinnanud erinevates töödes (1995-2009) insener Rein Kitsing AS Merin Inseneribüroost. Eelnimetatud uuringutega on arvestanud ka projekt Keila jõe vasaku haru taasavamiseks ja ökoloogiliseks tervendamiseks, mis on koostatud AS Kobras poolt juulis 2010.

Aastate vältel on Jõesaarel läbi viidud mitmeid arheoloogilisi uuringuid. Viimased kogu saart katvad uuringud, mille aruandes võetakse kokku ka varasemate tööde tulemused, tehti Osaühing Agu EMS poolt 2007.a suvel. Nimetatud uuringutele tuginedes ja kokkuleppel Muinsuskaitseametiga on määratud ka detailplaneeringus esitatud arheoloogiamälestise ja arheoloogiamälestise kaitsevööndi piirid.

Täiendavad arheoloogilised eeluuringud ajaloolise karjakastelli asukoha kindlaks määramiseks saare kirdeosas viidi läbi 2009.a OÜ Arheograator poolt.

Ala puittaimestiku esialgse haljastusliku hinnangu (2004-2005) on koostanud metsandus-teadlane insener-dendroloog Helgi-Milvi Uusland ja seda on täpsustatud detailplaneeringu eskiiside koostamise käigus aastatel 2009-2010 Tiiu Elleri (Hansa Haljastus OÜ) poolt.

Kõik eelnimetatud uuringud on tellitud ja finantseeritud Jõepargi kinnistu omaniku - Arkaadia Jõesaare AS - poolt.

Käesolev detailplaneering arvestab ka Keila Linnavalitsuse tellimusel valminud Keila mõisa pargi hoolduskavaga (Artes Terrae OÜ töö nr 33HK13, 2013) ja selle mahus valminud dendroloogiline inventeerimine, kui värskem hinnang planeeringuala puittaimestiku seisukorrale, on olnud haljastuse osas aluseks planeeringu lahenduste vormistamisel.

## **2. PLANEERINGU KOOSTAMISE PÕHJENDUS**

Jõesaare detailplaneeringu koostamise ja kehtestamise eemärgiks on ala tulevaste arengute määramine, sh aluse loomine eelnevates üldplaneeringutes püstitatud eesmärkide täitmiseks – ala paremaks heakorrastamiseks ja kasutuse aktiveerimiseks sinna uute funktsioonide lisamisega ja seniste arendamisega.

Planeeringu koostamise käigus:

- täpsustatakse ala jaotus varasemate, kõrgema astme planeeringutega ette nähtud sihtotstarvete – sotsiaalmaa, elumumaa ja kaitsealune maa – vahel;
- määratakse Jõepargi planeerimisprintsipiidid;
- tuginedes eelnevale dendroloogilisele uuringule, tehakse ettepanekud puude ja nende rühmade kaitsmiseks-säilitamiseks;
- tehakse ettepanekud ala looduskaitsereežiimi täpsustamiseks;
- määratakse Jõesaarel asuvate arheoloogiamälestiste piirid;
- määratakse moodustatavate kinnistute piirid;
- määratakse moodustatavate kruntide ehitusõigus koos vajalike piirangutega;
- planeeritakse vajalikud muudatused ala teedevõrgus;
- planeeritakse ala teenindamiseks vajalikud tehnosüsteemid;
- tehakse ettepanekud jõeäärse ehituskeeluvööndi vähendamiseks planeeringu eesmärgi täitmiseks minimaalses vajalikus ulatuses.

Planeeringu koostamise lõppeesmärk on luua alus Jõesaare põhjaosa varasema hoonestuse taastamiseks ja kogu saare muutmiseks uusi võimalusi pakkuvaks heakorrastatud rohealaks.

### 3. DETAILPLANEERINGU ALA ISELOOMUSTUS

Planeering käsitleb ala Keila linna idaosas, Keila jõe peasängi ja selle aastaid umbsena seisnud, kuid nüüdseks taas avatud vasakharu vahel. Detailplaneeringu ala suurus on ca 20 ha, millest planeeringu tellijale kuuluv kinnistu moodustab ca 95% (18.9 ha).

#### AJALOO LINE JA OLEMASOLEV HOONESTUS

Keila Jõesaarel asus alates keskajast kuni 20. sajandi alguseni mõisasüda. Saare põhjaosa on tõenäoliselt vanim hoonestatud ala kogu praeguse Keila linna territooriumil (17. sajandi lõpus nimetatakse juba paarikümme hoonet).

Keskaegset mõisa on kirjalikes allikates esmakordselt mainitud 1433. aastal, müümisel ordule selle varasema omaniku poolt, millega seostatakse üldiselt ka mõisa ulatuslikuma kindlustamise algust. 17. sajandist kuni 20. sajandi esimese pooleni oli mõis kui majandus- ja elukompleks. Veel mõnikümme aastat tagasi oli Jõesaare suurimaks hooneks kunagine karjakastell, mille jäänused on kohati veel nähtavad ja mille asukoha täpsemaks väljaselgitamiseks viidi 2009.a läbi uuringud OÜ Arheograator poolt.

Keila mõisa ja mõisapargi koos mõisa põllumajandustegevusega ostis selle endiselt saksa aadlikust omanikult eesti talupoeg Alfred Kalm 1918. aastal ning mõisa tegevus jätkus uue omaniku käe all. Ka peale maareformi jäi mõisasüda koos pargiga ning põhjapool asuvate põldudega perekond Kalmule. Mõis majandusüksusena arenes edukalt kuni nõukogude okupatsioonini, mil see natsionaliseeriti.

Taasiseseisvunud Eestis läbi viidud natsionaliseeritud varade tagastamise käigus nende seadusjärgsetele omanikele muutus Jõepargi kinnistu taas eraomandiks. Kinnistu omaniku initsiatiivil ja finantseerimisel koostati ning kehtestati Keila linna idaosas üldplaneering, mille lahendused kajastuvad ka kehtivas Keila linna üldplaneeringus ja mis näeb ette saare osalist taashoonestamist elamutega.

Praeguseks on suurem osa varasemast hoonestusest hävinenud ja endist mõisa peahoonet kasutab Harjumaa Muuseum ning Linnuse tänava ääres on ka mõned elamud.

#### JÕEPARGI KINNISTU SENISED SIHTOTSTARBED

Jõepargi maaüksuse kinnistamisel määratud sihtotstarbed jaotuvad järgmiselt:

- sotsiaalmaa - 50%;
- elamumaa - 35%;
- kaitsealune maa - 15%.

Käesoleva detailplaneeringuga jagatakse kinnistu arvestades kinnistamisotsusele järgnenud aja jooksul teostatud arheoloogiliste uuringute tulemusi ja huvitatud osapooltega saavutatud kokkuleppeid ning määratakse moodustatavate maaüksuste uued sihtotstarbed, kusjuures kogu planeeringualast moodustab elamumaa vaid 19.6%.

#### HALJASTUS

Keila mõisa park kuulub 31. augustist 1959.a looduskaitsealuste parkide hulka (registrikood KLO1200586) ja kaitseala senised piirid (16.8 ha) on määratud Vabariigi Valitsuse 22. juuni 2006.a määrusega nr 48 Harju maakonna kaitsealuste parkide piiridest.



Jõepargi kinnistu omanik on koostöös Keila linnaga alustanud pargi taastamistöödega, kuid enne ala tulevaste arengute täpsemat määramist detailplaneeringu kehtestamisega, ei ole seal kõiki suuremamahulisemaid töid võimalik lõpetada.

Osali pargi territooriumist on viimastel aastatel läbi viidud ulatuslikke hooldus- ja taastamistöid ning alustatud algsete pargikujunduse põhimõtete järgmist avatus-suletud alade struktuurist ja põlispuudest tihedamate puistute taustal.

Viimase kümnekonna aasta jooksul on haljastusspetsialistide poolt jälgitud Jõepargi keskkonnaseisundit ja selle arengut. 2004. - 2005.a koostati insener-dendroloog Helgi-Milvi Uuslandi poolt Jõesaare puittaimestiku detailne haljastuslik hinnang.

Ekspertide Helgi-Milvi Uuslandi ja Kersti Lootuse hinnangul ei oma ala pargina selle praegusel kujul dendroloogilist väärtust, kuid väärrib tähelepanu nii kultuuriloolise tausta kui ka pargi omapärase asukoha tõttu Keila jõe pea- ja vasakharu vahel ning algselt pargiaasade moodustatud avatud-suletud alade struktuuriga, mis kindlasti vajaks taastamist.

Samal ajal Keila Jõesaare detailplaneeringu vormistamisega valmis Keila Linnavalitsuse tellimusel Artes Terrae OÜ poolt koostatud Keila mõisa pargi hoolduskava, milles esitatud järeldusi, ettepanekuid ja lahendusi on arvestatud ka käesolevas detailplaneeringus. Hoolduskavas esitatud inventariseerimisandmed on kantud detailplaneeringu tugi-plaanile ja põhijoonisele. Hoolduskavaga tuleb arvestada ka detailplaneeringu alusel valmivate hoonete, teede ja tehnorajatiste ehitusprojektide koostamisel.

Keila mõisa park oli käesoleva hoolduskava koostamise ajaks kujunenud vabakujulisest pargist suures osas looduslikuks metsaks, millest vaid kohati on säilinud üksikuid pargile viitavaid maastikuelemente.

Pargilaadse puistu saavutamiseks tuleb kogu alalt esmalt eemaldada isetekkeline väheväärtuslik lehtpuude uuendus, et otsustada, millised on ning mis seisundis on pargi vanad oletatava algistutuse juurde kuuluvad puud ning hilisematest istutustest pärinevad puud. Seejärel saab otsustada, mida tuleb ette võtta nende hoidmiseks, edendamiseks ja eksponeerimiseks külastajatele. Võsaraie on vajalik ka elujõulisele väärtuslikule juurdekasvule optimaalsete kasvutingimuste tagamiseks.

Keila mõisa pargi peamiseks probleemiks ongi paljude väärtuslike puude-põõsaste kasvuruumi puudumine, mille tulemusel on vanade puude võrad muutunud ebakorrapäraseks, taimed kiratsevad ning ei ole vaadeldavad ja perspektiivsete noorte puude võrad on deformeerunud.

Raied on pargis vajalikud puistu üldseisundi ja puistu kasvutingimuste parandamiseks ning pargiruumi kompositsiooni (ka avatud-suletud ruumide vahekorra) hoidmiseks. Suletud aladel tuleb puistu liituvus viia 0.8-lt pargile iseloomulikule 0.4-le.

Raiete teostamisel on vajalik eelnev puude ettemärkimine, mille juurde tuleb kaasata pädev dendroloog. Raietööde tegija peab olema läbinud arboristi koolituse ja omama vastavat tunnistust, tundma puuliike ning tal peab olema varasem pargihoolduse kogemus.

Raietööd tuleb kooskõlastada Keskkonnaametiga.

Vastavalt eelnimetatud hoolduskavale on juba suures osas kaitselausest alast kasutatud pargile iseloomulikke kujundus-hooldusvõtteid: likvideeritud võsa ja isetekkeline alusmets, puistute tihedus viidud pargile iseloomulikule tasemele, taastatud pargiaasade-puistute avatud-suletud alade struktuur, avatud vaated põlispuudele puistute taustal ja korrastatud jõe kaldad.

Detailplaneeringu alusel rajatava uushoonestuse kinnistute haljastus lahendatakse koos ehitusprojektidega.

## HUVIVÄÄRSUSED

Peamiseks huviobjektiks planeeritava alal on väikelinnuse varemed ja eelnimetatud Harjumaa Muuseum. Detailplaneeringu alal asuvate arheoloogiamälestiste ja arheoloogiamälestise kaitsevööndi piirid on määratud vastavalt eelnenud arheoloogilistele uuringutele ja kooskõlastatud Muinsuskaitseametiga.

Detailplaneeringu vormistamisele eelnenud arheoloogiliste väljakaevamiste käigus leitud varasemate ehitiste jäänused ei ole vaadeldavad. Planeering teeb ettepaneku leitu osaliseks markeerimiseks: karjakastelli asukoht uushoonestusega samades gabariitides, uue peakiviaia rajamine mõisaia kagupoolse piirde kohale jms.

Viimastel aastatel tehtuid töö Jõepargi heakorramisel loob eelduse tulevikus kogu pargi muutmiseks enam sarnaseks sellega, milliseks see oli kunagi kavandatud: avatu-suletud alade struktuuriks, kus põlispuud on aktsentideks muu roheluse taustal ja läbimõeldud fokaalpunktid lisavad vaatamängulisust. Ja nii on kogu pargil eeldus kujuneda huviobjektiks ka pargikujunduse seisukohast.

Selle laialdasemat kasutamist puhkealana võib piirata vaid paiknemine linna serval, väikeelamute piirkonna naabruses, kaugemal potentsiaalsete kasutajate elukohtadest. Kui aga jätkatakse lähialade arendamist spordi- ja puhkeotstarbel, võib ka Jõepark leida samasuunalist laialdasemat kasutamist.

## DETAILPLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND

Detailplaneeringu ala kontaktvööndina võib vaadelda ala Tuula tee ja jõe vasakharu vahel, samuti territooriume Jõesaarest põhjas ja idas, Saue valla maadel.

Planeeringuala ja sellest läände jääva väikeelamupiirkonna vahele jäävasse rohelusse on kavandatud grupp ridaelamuid (Tuulatee maaüksus). Nimetatud kinnistust põhja poole jääv rikkaliku kõrghaljatusega ala võiks aga tulevikus leida arendamist spordi- ja puhkeotstarbel.

Planeeringualast põhja poole, Saue valda jääv, Jõesaarega juba jalakäijate sillaga ühendatud ja samale omanikule kuuluv maa (Mõisa maaüksus), võiks aga väärtustada Jõesaarele planeeritavaid elamuid neile mõeldud rekreatsioonialaga. Sinna võiks rajada erinevaid spordiväljakuid koos vajalike klubi- ja abihoonetega. Nimetatud teise omavalitsusse jääva ala arendamine eeldab eraldi detailplaneeringu koostamist.

Jõesaarest ida poole jäävate alade tulevikku on raske planeerida, kuna hetkel on teadmata seda läbima hakkava magistraaltee täpne asukoht ja selle rajamisega kaasnevad piirangud. Ka puudub selle alaga otseühendus nii Jõesaarelt kui ka eelnimetatud Mõisa maaüksusest.

## 4. PLANEERIMISLAHENDUSED

### 4.1. ÜLDPÕHIMÕTTED

Planeeringuga säilitatakse suuremale osale territooriumist iseloomulik looduspargi ilme, seejuures rõhutatakse vajadust taastada ajalooliselt välja kujunenud hoonestatud alade ja pargi avatud-suletud alade vahekord.

Vastavalt kehtivale üldplaneeringule suurendatakse elamifunktsiooni osakaalu Jõesaarel. Seda eelkõige ajalooliselt hoonestatud alal Linnuse tn põhja pool, kuhu planeeritakse tihedam hoonestus kuni 2-korruseliste elamute näol. Lisaks ridaelamule võib uushoonestust kavandades kasutada ka teisi elamutüüpe (galerii- või korterelamud) tingimusel, et ei ületataks planeeringuga ette antud piiranguid eluruumide arvule, suletud brutopinnale, korruselisusele jms.

Sealhulgas markeeritakse Muinsuskaitseameti soovitusel uushoonestusega ajaloolise karjakastelli asukoht, mis täpsustati OÜ Arheograator uuringutega 2009.a. Esimest korda on nimetatud asukohas laudakompleksi mainitud juba 1694.a. Kirjelduse järgi oli tegemist tollele ajale iseloomulikult ruudukujuliselt paigutatud hoonetiibadega mille keskele jäi sisehoov. Hiljem korduvalt ümber ehitatud kompleks hävitati lõplikult alles 1950-60-ndatel aastatel. Planeeritud hoone plaanigabariit vastab üsna täpselt väljaskaevamistel leitud kunagise hoone jäänustele.

Erinevalt varasematest lahendustest ei kasutata käesolevas planeeringus Keila linna idaosa üldplaneeringuga antud võimalust kuni 15 väikeelamu paigutamiseks Linnuse tn lõuna poole jäävale alale. Vaid arheoloogiamälestisena kaitstava ala ja Keila jõe parempoolse peaharu vahele planeeritakse krunt 4-le 2 korteriga elamule. See on ala, mis jääb väljapoole kunagist mõisaparki ja ei ole ka hilisemal ajal pargina aktiivselt kasutusel olnud ega ole seal ka kasutatud pargile iseloomulikke haljastuse kujundusvõtteid.

Viimatinimetatud 4 elamut jäävad ordulinnuse varematega keskse pargiaasa poolt vaadatuna pargipuistuga varjatuks. Nimetatud kinnistut võib eraldada pargist piire, mis rajatakse ajaloolise pargimüüri jäänustele ja selle markeerimiseks.

Elamute täpsustatud asend hoonestusalas antakse ehitusprojektiga lähtudes olemasoleva kõrghaljastuse täiendava inventariseerimise tulemustest.

Ülejäänud alal taastatakse niidetud pargiaasad, kus aktsentidena seisavad üksikud põlispuud, mida raamistavad erineva tihedusega pargipuistud. Puistute täpsem konfiguratsioon selgub hoolduskavaga ette nähtud raiete tegemisel.

### VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Käesolev detailplaneering vastab põhimõtteliselt kehtestatud Keila linna ja Keila linna idaosa üldplaneeringutele.

Võrreldes üldplaneeringus lubatavaga on oluliselt vähendatud hoonestust Linnuse tn lõuna poole jääval alal. Planeeringujärgselt moodustab elamumaa senisest Jõepargi kinnistust alla poole (17.1%) kinnistamisotsusega määratud (35%).

### VAJADUS EHITUSKEELUVÕÕNDI VÄHENDAMISEKS

Keila Jõesaare detailplaneeringu realiseerimiseks on vajalik Keila jõe äärsel ehituskeelu võõndi osaline vähendamine.

Vastavalt LKS § 34 on kalda kaitse eesmärk kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Detailplaneeringuga tasakaalustatakse Jõepargi kinnistu omaniku huvid, kehtivad üldplaneeringud, arheoloogiamälestiste kaitse ja keskkonnakaitse eesmärgid. Detailplaneeringuga ette nähtule täiendavaid sihtotstarbeid või täiendavat hoonestust, seega täiendavat koormust Jõesaarele ei ole vaja ega võimalik ka tulevikus planeerida.

Planeeringuga planeeritakse jõe kallaste äärde reeglina kas sotsiaalmaa (Ümr - park, kallasrada) või kaitsealuse maa (Ha - arheoloogiline kaitseobjekt) sihtotstarbega kinnistud või nähakse elamumaad läbiva jalgteede avalik kasutus (kinnistu pos 5). Säilitatakse olemasolevad jalgteed, iseloomulik reljeef ja väärtuslik kõrghaljastus.

Planeeringu eesmärkide täitmiseks on siiski vajalik ehituskeelu vööndi vähendamine saare kirde- ja idakaldal jõe peaharu äärde jäävatel elamumaa sihtotstarbega kinnistutel positsioon 2, 3 ja 5, kus seda tehakse minimaalses vajalikus ulatuses nii, et see ei kahjusta väljakujunenud taimekooslust ja kõlvikute piire ning arvestades väljakujunenud kergliiklusteede ja elanike jõeäärsete puhkealadega.

Ehituskeelu vööndi vähendamine on möödapääsmatu järgmistel põhjustel:

- **Hoonestuse taastamine selle ajaloolises asukohas.**

Jõesaare põhja-kirdeosas asus alates keskajast kuni 20. sajandi alguseni mõisasüda. Saare põhjaosa on tõenäoliselt vanim hoonestatud ala kogu praeguse Keila linna territooriumil (17. sajandi lõpus nimetatakse juba paarikümnet hoonet).

Olemasoleva paariselamu Linnuse tn 1 kõrval, Linnuse tn põhja pool, asunud elamu lammutati alles mõned aastad tagasi. Selle asemele näeb planeering ette kuni 4 eluruumiga ridaelamu püstitamise.

Planeeringuga tehakse ettepanek nimetatud kinnistul pos 2 vähendada ehituskeeluvööndi ulatust jõe kaldale lähimas punktis 40 meetrini.

Veel mõnikümmend aastat tagasi oli Jõesaare suurimaks hooneks kunagine karjakastell, mille asukoha täpsemaks väljaselgitamiseks viidi 2009.a läbi uuringud OÜ Arheograator poolt.

Esimest korda on nimetatud asukohas laudakompleksi mainitud juba 1694.a. Kirjelduse järgi oli tegemist tolele ajale iseloomulikult ruudukujuliselt paigutatud hoonetiibadega mille keskele jäi sisehoov. Hiljem korduvalt ümber ehitatud kompleks hävitati lõplikult alles 1950-60-ndatel aastatel.

Planeeritud hoone (planeeringu kinnistul pos 3) plaanigabariit vastab üsna täpselt väljaskaevamistel leitud kunagise hoone jäänustele.

Planeeringuga tehakse ettepanek nimetatud kinnistul vähendada ehituskeeluvööndi ulatust 27 (põhjasuunal) kuni 30 meetrini kirdesuunal.

Ka praegusest muuseumihoonest kirde poole jäänud jõeäärne elamu koos abihoonega likvideeriti alles kümnekond aastat tagasi. Planeering sellele kohale hoonestust ette ei näe.

- **Pargi ja arheoloogiamälestise ala vabastamine hoonestamisest.**

Kehtivad Keila linna idaosa üldplaneering ja Keila linna üldplaneering näevad ette ulatusliku väikeelamumaa Jõepargis, sh kuni 15 väikeelamu paigutamiseks Linnuse tn lõuna poole jäävale alale. Mõlemad üldplaneeringud on kooskõlastatud ka Keskkonnaameti poolt.

Kehtivate üldplaneeringute järgimine ehituskeeluala vähendamata, st hoonete paigutamine väljapoole kehtivat ehituskeeluvööndit ei ole võimalik, sest väljapoole keeluvööndit jääb vaid väike ala saare keskosas, mis põhja pool kattub arheoloogiamälestise alaga, kus hoonestamine ei ole mõeldav ja lõuna pool rikuks hoonestamisel pargi senise suletud-avatud alade struktuuri.

Et vabastada pargi ja arheoloogiamälestise ala hoonestamisest ja muuta sinna moodustatavate maaüksuste sihtotstarvet, rahuldamiseks seejuures osaliseltki senise Jõepargi kinnistu omaniku õigustatud ootusi, on vajalik hoonestuse koondamine väljapoole ajaloolise mõisapargi ala jõe kirde- ja idakaldale. Mis aga ei ole võimalik jõeäärse ehituskeelu võõndi laiuse vähendamiseta sellel lõigul.

Seejuures väheneb ikkagi elumaa osakaal senise Jõepargi kinnistu alal ca 2 korda - 35 protsendilt 17.1 protsendile. Linnuse tn lõuna poole nähakse ette võimalus vaid kuni 4 paariselamu ehitamiseks.

Planeeringuga tehakse ettepanek nimetatud kinnistul pos 5 vähendada ehituskeeluvõõndi ulatust 22st meetrist kinnistu kirdeosas, 30 meetrini hoonestatava ala keskel kuni 40 meetrini hoonestusalast kagus.

#### ▪ **Võimalus pargi, kaitsealuse ja transpordimaa võõrandamiseks**

Keila Jõesaare detailplaneeringuga ette nähtud krundijaotus loob võimaluse hoonestamata jäävate pargi, kaitsealuse ja transpordimaa võõrandamiseks riigi- või munitsipaalomandisse.

#### ▪ **Keskkonningimuste parandamine Jõesaarel**

Detailplaneeringu realiseerimine võimaldab lõpetada viimastel aastatel alustatud heakorrastustööd seni veel osaliselt metsistunud, võsastunud ja/või prügistatud aladel Jõesaarel.

Planeeringu realiseerimisega ei kaasne kõrghaljastuse täiendavat ulatuslikku raiet Jõesaarel, kuid jätkatakse viimastel aastatel alustatud heakorratöid: likvideeritakse võsa ja isetekkeline alusmets, puistute tihedus viiakse pargile iseloomulikule tasemele, taastatakse pargiaasade-puistute avatud-suletud alade struktuur, avatakse vaated põlispuudele puistute taustal ja korrastatakse jõe kaldad. Juba seeläbi paranevad looduskeskkonna tingimused Jõesaarel. Väärtuslik kõrghaljastus (1. ja 2. väärtusklass) säilitatakse tingimusteta. Likvideeritakse kinnistul pos 3 hoonestamisega kaasnevate heakorratööde käigus sealne karuputke koloonia.

Krundil säilitatavatele puudele tuleb tagada kasvutingimused tagatakse vastavalt Eesti standardile EVS 843:2003. Tagada tuleb puude kaitse ehituse ajal.

Planeeringuga säilitatakse saare, sh jõekallaste olemasolev reljeef. Kuna hoonestus on planeeritud saare kõrgematele-kuivematele aladele, puudub vajadus oluliste kuivendussüsteemide rajamiseks.

Kuna detailplaneeringu realiseerimisel taastatakse vaid osa saare põhjaosa ajaloolise hoonestuse mahust, ei kujuta lisanduvad elanikud täiendavat ohtu Keila jõe kallaste keskkonnaseisundile. Hoonestamisel nähakse ette piirangud sellega kaasnevate mõjude vähendamiseks. Nii on keelatud igasuguste piirete rajamine (vähendatud) ehituskeeluvõõndis. Väärtusliku kõrghaljastuse ja väljakujunenud looduskoosluste säilitamise eesmärgil on enne planeeringuga kavandatud hoonete ehitusprojektide koostamist nõutav täpsustava dendroloogilise uuringu teostamine, mille tulemusi tuleb arvestada ehitusprojekti nii arhitektuur-ehitusliku kui ka tehnovõrkude osa koostamisel.

Elamute rajamisel suureneb kontroll inimtegevuse üle saarel ja jõe kallastel, mida seni on kasutatud ka omavõlliliste lõkkeplatsidena ja sinna prügi toimetamiseks.

Samas säilitatakse planeeringus inimeste vaba liikumine piki jõe kaldaid kulgevaid jalgteid ja juurdepääs jõe. Ka elumaaad läbivad jalgteed on ette nähtud avalikuks kasutuseks. Võsastunud jõekaldad avatakse, tagades nii veelgi parema juurdepääsu jõe.

Väljakujunenud ujumiskohad korrastatakse ja muudetakse kasutajatele ohutuks. Sobivatesse kohtadesse nähakse ette paadisillad, mis muudab Keila jõe selle piirkonna kasutamiseks veelgi atraktiivsemaks.

#### 4.2. NÕUDED ARHITEKTUURSELE LAHENDUSELE

Hooned tuleb kavandada ühtlaselt kõrgel arhitektuurilisel tasemel. Kasutatavatele arhitektuursetele lahendustele, materjalide jms planeering otseseid piiranguid ei sea.

Keelatud on imiteerivate materjalide, nagu kivikatuse profiiliga katuseplekk, plastist voodrilaua imitatsioon jms kasutamine.

Soovitav on kasutada ajalooliselt põhjendatud, olemasoleva hoonestuse ja loodusliku taustaga sobivaid välisviimistlusmaterjale, kombineerides paekivimüüritise, tellise-, krohvi- ja puitpindu, aga ka näiteks tumeroheliseks vanutatud (paatinaga kaetud) vaske.

Katusekalle ja harja suund - vaba.

Hoonete ±0.00 määratakse ehitusprojektiga.

Elamute võimalik arhitektuurne lahendus on esitatud illustreeriva materjalina käesoleva detailplaneeringuga lisas 5. Stiililise ühtsuse säilitamiseks on soovitatav tellida elamute ehitusprojektid samalt või piiratud arvult arhitektidelt.

Keila Jõesaarel tuleb mõnede eranditega vältida kinnistutevaheliste piirete rajamist.

Linnuse tn 1, 2 ja 4 kinnistute tänavapoolsetel piiridel on lubatud säilitada puitaiad kõrgusega 1.2 kuni 1.5 m.

Moodustatava paariselamute kinnistu pos 5 loodepiiril on lubatud taastada paemüür selle ajaloolisel joonel kõrgusega kuni 1.2 m. Madala paemüüri (kõrgusega kuni 0.9 m) on lubatud teistel kinnistutel markeerida ka parklaid, puhkenurki jms.

Ülejäänud piiretena on lubatavad vaid hekk või hekk traatvõrgul kõrgusega 1.2 - 1.5 m, kusjuures ühtegi piiret ei tohi rajada jõeäärsele (vähendatud) ehituskeeluvööndisse.

Detailplaneeringualal tuleb likvideerida kõik omavoliliselt rajatud piirded, samuti kõik ebaseaduslikud ehitised (näit kuurid Linnuse tn 4 ja Jõepargi vahel, metallgaraaž Linnuse tn 9 vastas jne).

#### 4.3. MAAKASUTUS

##### KRUNTIDE EHTUSÕIGUS\*

Pos nr	Sihtotstarve	Hoonete arv krundil	Suurim ehitusalune pind	Suurim kõrgus m / korruselisus	Hoone min tulepüsivus -klass
1, sh	Elamumaa (EE2) 100%	2	370 m <sup>2</sup>	11 / -1/2	TP3
1a	Elamumaa (EE2) 100%	2	326 m <sup>2</sup> **	11 / -1/2	TP3
1b	Elamumaa (EE2) 100%***	1	44 m <sup>2</sup> **	5 / -1/1	TP3
2	Elamumaa (EEr)	1	620 m <sup>2</sup>	11 / -1/2	TP2
3	Elamumaa (EEK/EEr) 100%	2	3 500 m <sup>2</sup>	11 / -1/2	TP1

4	Sotsiaalmaa (Üh, kultuuriasutuse hooned) 100%	2	698 **	11 / 2	TP3
4a	Sotsiaalmaa (Üh) 100%	2	698 **	11 / 2	TP3
4b	Sotsiaalmaa (Üh) 100%****	0	0	-	-
5	Elamumaa (EE2) 100%	4	1040	11 / 2	TP2
6	Sotsiaalmaa (Ümr, park) 100%	0	0	-	-
7	Kaitsealune maa (Ha arheoloogiline kaitseobjekt) 100%	0	0	-	-
8	Kaitsealune maa (Ha arheoloogiline kaitseobjekt) 100%	0	0	-	-
9	Transpordimaa (L, tänav) 100%	0	0	-	-
10	Sotsiaalmaa (Ümr, park) 100%	0	0	-	-

\* planeering ei käsitle ehitusõigust olemasolevatel elamukruntidel Linnuse tn 2 ja 4.

\*\* olemasolevad hooned

\*\*\* kinnistu 1b moodustatakse liitmiseks olemasoleva kinnistuga 1a (Linnuse tn 1).

\*\*\*\* kinnistu 4b moodustatakse liitmiseks olemasoleva kinnistuga 4a (Linnuse tn 9).

#### ELURUUMIDE ARV PLANEERINGUALAL\*

Eluruume elamumaa kinnistutele on planeeritud järgnevalt:

- pos 1 - kuni 2 (olemasolevad paariselamus)
- pos 2 - kuni 4 (ridaelamus)
- pos 3 - kuni 34 (rida-, galerii- või korterelamus)
- pos 5 - kuni 8 (paariselamus)
- kokku - kuni 48 (sh 46 uushoonestuses)

\* planeering ei käsitle ehitusõigust olemasolevatel elamukruntidel Linnuse tn 2 ja 4.

#### PLANEERITAVA ALA BILANSS

Planeeringuala suurus	-	20 ha	
Elamumaa (EEr, EE2 ja EEk)	-	39 239 m <sup>2</sup> e 19.6%	
Sotsiaalmaa (Üh)	-	13 785 m <sup>2</sup> e 6.9%	(kasumit mittetaotleva kultuuriasutuse hoone maa)

Sotsiaalmaa (Ümr)	-	88 938 m <sup>2</sup> e 44.4%	(park, kallasrada)
Kaitsealune maa (Ha)	-	51 794 m <sup>2</sup> e 25.8%	(arheoloogiline kaitseobjekt)
Transpordimaa (L)	-	6 578 m <sup>2</sup> e 3.3%	

Märkus: kogu planeeringuala bilansi koostamisel on arvestatud ka olemasolevate Linnuse tn 1, 2, 4 ja 9 kinnistutega, kusjuures kinnistute Linnuse tn 2 (29601:015:0039, 2 124 m<sup>2</sup>) ja Linnuse tn 4 (29601:015:0009, 2 296 m<sup>2</sup>) piire detailplaneeringuga ei muudeta ja nende ehitusõigust ei käsitleta.

Senine Jõepargi kinnistu (29601:015:1210, 18,9 ha) pind jaguneb pärast uute kinnistute (sh maatehinguteks moodustatavate ajutiste kinnistute) moodustamist järgmiselt:

Elamumaa (EEr, EE2 ja EEk)	-	32 394 m <sup>2</sup> e 17.1%	
Sotsiaalmaa (Üh)	-	9 329 m <sup>2</sup> e 4.9%	(kasumit mittetaotleva kultuuriasutuse hoone maa)
Sotsiaalmaa (Ümr)	-	88 938 m <sup>2</sup> e 47.1%	(park, kallasrada)
Kaitsealune maa (Ha)	-	51 794 m <sup>2</sup> e 27.4%	(arheoloogiline kaitseobjekt)
Transpordimaa (L)	-	6 578 m <sup>2</sup> e 3.5%	

Seega moodustab Jõepargi kinnistule kavandatava elamumaa suurus vähem kui pool kinnistu moodustamisel 1999.a ette nähtust.

#### 4.4. LIIKLUS JA PARKIMINE

Juurdesõit detailplaneeringu alale toimub üle pärast jõe vasakharu avamist ehitatud silla Linnuse tn pikendusel.

Tänavate ja parkimiskohtade planeerimisel ja projekteerimisel tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 843:203 "Linnatänavad". Ehitusprojekt olemasoleva Linnuse tn rekonstrueerimiseks koos liikluse rahustamisega, katendi uuendamiseks jne koostatakse pärast detailplaneeringu kehtestamist.

Elamute ja muuseumihoone juurde planeeritud parkimiskohtade vajaduse määramisel (vt tabel planeeringu põhijoonisel nr 04) on lähtutud eelnimetatud standardi tabelitest 10.1 - Eesti linnade ehitiste parkimisnormatiivid ja 10.2 - Elamute parkimis-normatiiv.

#### 4.5. KURITEGEVUSE ENNETAMINE

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine."

Planeeritava ala vahetus naabruses puuduvad objektid (lõbustusasutused, baarid-restoranid), mis soodustaksid võimalike ründajate kontsentratsiooni. Ala polüfunktsionaalne kasutus (elamud, kultuuriasutus, park oma vaatamisväärsustega) suurendab ala ööpäevaringset kontrollitavust.

Pargi hoolduskava realiseerimisel ja haljastuse kujundamisel tuleb vältida võtteid (näiteks ulatusliku põõsarinde rajamine), mis võivad sulgeda vaateid ja seeläbi põhjustada sotsiaalse kontrolli vähenemist, mis omakorda soodustab kuritegevuse kasvu.

Vältida tuleb selliste lahenduste kasutamist, mis võimaldaksid kurjategija varjumist. Löögikindlad klaasid, tugevad seinakattematerjalid, vastupidavad ukse- ja aknaraamid ning lukud vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste riski.



Pimedal ajal on soovitatav kogu territoorium korralikult valgustada. Tänavate ja ala läbivate jalgteede äärde tuleb paigutada vandalismikindlad pargivalgustid. Hea valgustus ja kontroll vähendavad sissemurdmise, vandalismi, vägivallaaktide, autodega seotus kuritegevuse, varguste ja süütamiste riski.

Kaaluda võib ööpäevaringse videovalve kasutamist.

#### 4.6. TULEOHUTUS

Detailplaneeringu alale jäävate hoonete ehitusprojekti koostamisel tuleb tuleohutusabinõude kavandamisel lähtuda eelkõige järgmistest normdokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 02. juuni 2015.a määrus nr.54 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded
- EVS 812-6:2012 Tuletõrje veevarustus
- EVS 812-7:2008 Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutuse tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus

Planeeringualale planeeritakse I kasutusviisiga (elamud) tulepüsivusklassi TP1, TP2 või TP3 kuuluv hooned.

Hoonete vahel tuleb tagada vähemalt 8 m tuleohutuskujad.

Hoonete nii vertikaalsete kui ka horisontaalsete kandetarindite ja hoonesiseste tuletõkkeseksioone moodustavate tuletõkketarindite tulepüsivus peab vastama konkreetse hoone tulepüsivusklassi nõuetele. Nii hoone välis- kui ka sisepindade tuletundlikus peab vastama hoone tulepüsivusklassi nõuetele.

Olemaolev kahekorruseline muuseumihoone (IV kasutusviis) kuulub tulepüsivusklassi TP3, mis seab seal viibivate inimeste arvu ülempiiriks 50.

Kavandatud juurdesõiduteed hoonele tagavad juurdepääsu tuletõrjevahenditega.

Tuletõrje veevõtukohtade asukoha määramisel arvestatakse, et see ei oleks hoonest kaugemal kui 100 m, aga samas ei asuks hoonele ka lähemal kui 30 m. Veevõtukohta kaugus sõiduteest ei tohi olla üle 2,5 m.

Hüdrantide asukoha määramisel arvestatakse, et hüdrant ei oleks hoonest kaugemal kui 100 m, aga samas ei asuks hoonele ka lähemal kui 30m. Hüdrandi kaugus sõiduteest ei tohi olla üle 2,5 m.

Vajalikud veekogused määratakse konkreetse hoone ehitusprojektiga projekteerimistööde käigus.

#### 4.7. JÄÄTMEKÄITLUS

Detailplaneeringu alal tuleb järgida Keila linnas kehtestatud jäätmekäitluse üldpõhimõtteid.

Jäätmed tuleb koguda liigiti (sh eraldi ka biolagunevad aia- ja haljastusjäätmed ning paber ja kartong). Jäätmete mahutiite täpsem paigutus määratakse hoonete ehitusprojektiga.

Probleemtooted ja nendest tekkivad jäätmed, samuti ohtlikud jäätmed tuleb koguda liigiti muudest jäätmetest eraldi ja anda üle eeskirjas kirjeldatud korras. Pakendid ja pakendijäätmed tuleb koguda liigiti muudest jäätmetest eraldi ja anda üle pakendipunkti või jäätmejaama.

Elamu ehitusprojekti koostamisel seada tingimused ehitusjäätmete käitlemiseks.

## 5. TEHNOVÕRGUD

Detailplaneeringuala hoonete ja rajatiste tehnovarustus lahendatakse vastavalt võrguvaldajate tehnilistele tingimustele.

### 5.1. VESIVARUSTUS JA KANALISATSIOON

#### LÄHTEANDMED

Projekteerimisel kasutatud lähteandmed ja normdokumendid:

- AS Keila Vesi tehnilised tingimused 1585/14
- Arhitektuurne asendiplaan
- EVS 835:2014 „Hoone veevärk“;
- EVS 846:2013 „Hoone kanalisatsioon“;
- EVS 848:2013 „Väliskanaliseerimisvõrk“;
- EVS 812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“;
- EVS 811:2012 „Hoone ehitusprojekt“;
- EVS 865-2:2006 „Hoone ehitusprojekti kirjeldus. Osa 2: Põhiprojekti ehituskirjeldus“.

Enamus detailplaneeringuala ehitistest on ühendatud ühisveevärgiga ja ühis-kanalisatsiooniga.

Detailplaneeringuga lahendatakse ka kinnistute pos 2, 3 ja 5 veevarustus ning kanalisatsioon, kuhu on planeeritud uued elamud.

Prognoositavad vooluhulgad:

Pos. 2 (4-korteritega korterelamu):

Veevarustus:	2.4 m <sup>3</sup> /d;	0.3 m <sup>3</sup> /h
Kanalisatsioon:	2.4.0 m <sup>3</sup> /d;	0.3 m <sup>3</sup> /h
Väline tulekustutus:		10.0 l/sek

Pos. 3 (34-korteritega korterelamu):

Veevarustus:	15.0 m <sup>3</sup> /d;	2.5 m <sup>3</sup> /h
Kanalisatsioon:	15.0 m <sup>3</sup> /d;	2.5 m <sup>3</sup> /h
Väline tulekustutus:		10.0 l/sek

Pos.5 (4 kahepereelamut):

Veevarustus:	4.8 m <sup>3</sup> /d;	0.6 m <sup>3</sup> /h
Kanalisatsioon:	4.8 m <sup>3</sup> /d;	0.6 m <sup>3</sup> /h
Väline tulekustutus:		10.0 l/sek

#### VEEVARUSTUS

Lähim ühisveevärgi torustik läbimõõduga d110 asub kinnistu Linnuse 9 (muuseumi) läheduses. Planeeritakse pikendada olemasoleva veetorustiku kuni pos. 5 kinnistuni, paigaldades kinnistu piirile liitumispunktid – AVK maakraanid DN25 (0.5 m kinnistu piirist väljapoole). Igale kahepereelamule nähakse ette oma liitumispunkt.

Pos-le 2 ja 3 on viidud veeliitumispunktid.

Planeeritav pikendatav veetoru – PE PN10 DN100 (De110) – paigaldatakse 1.80 m sügavusel maapinnast, paralleelselt survekanalisatsiooniga (märkaabliga).

Välitulekustutuseks planeeritakse paigaldada maa-pealne tuletõrjehüdrant, tööraadiusega 100 m iga hoone kaugeima punkti.

#### KANALISATSIOON

Lähim olmereovee kanalisatsioonikaev nr. 5, toru kõrgusmärgiga 27.55 ei anna võimalust kanaliseerida kinnistut pos. 5 iseveoluga. Lahendusena planeeritakse paigaldada kõige madalamasse kohta reoveepumpla, mis kujutab endast plastkaev d1200 mm üldkõrgusega H=3.0 m.

Pumbad (1 töö + 1 reserv) planeeritakse tootlikkusega  $Q=11.0 \text{ m}^3/\text{h}$ ,  $H=1.0 \text{ bar}$ , surveтору läbimõõduga DN80mm. Planeeritava pumpla kuja – 10.0 m.

Survetorustik ühendatakse iseveolse kanalisatsiooniga läbi voolurahustikaevu.

Survetorustik nähakse ette PE PN10 DN80 (De90) plastsurvetotudest ning paigaldatakse 1.60 m sügavusele maapinnast.

Kinnistutele pos. 2, 3 ja 5 nähakse ette paigaldada kontrollkaevud – kanalisatsiooni-liitumispunktid 0.5 m kinnistu piirist väljapoole.

Iseveolne kanalisatsioonitorustik pos. 5 kinnistu liitumispunktidest kuni reovee pumplani paigaldatakse PVC SN8 De160 plastik-muhv torudest, kaldega 0.007 pumpla suunas.

Sademeveed planeeritakse hajutada pinnasesse.

## 5.2. ELEKTRIVARUSTUS

Keila Jõesaare (Jõepargi) detailplaneering Keila linnas, Harjumaal, on koostatud ühe ridaelamu (krunt nr 2), ühe korterelamu (krunt nr 3) ning nelja paariselamu (krunt nr 5) rajamiseks.

Elektrivarustuse osas on määratud planeeritava ala arvutuslik elektrikoormus ning antud elektrivarustuse põhimõtteline lahendus, arvestades Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju tehniliste tingimustega nr 218197, 15.03.2014.

Planeeritava ridaelamu arvutuslik võimsus on ca 75 kW (3x125A).

Planeeritava korterelamu arvutuslik võimsus on ca 190 kW (3x315A).

Planeeritavate paariselamute arvutuslik võimsus on ca 60 kW (3x100A).

Kavandatavate hoonete elektrivarustus on võimalik uue 10/0.4kV alajaama baasil. Planeeritava alajaama asukohaks on valitud krunt nr 3. Alajaama toide tagatakse 10 kV õhuliini mastilt nr 3 mis asub krundil nr 4b. Sisestus tehakse 10kV maakaabliga. Olemasolev Muuseumi mastalajaam likvideeritakse ning selle kõik olemasolevad tarbijad (sh muuseum) viiakse uue alajaama toitele üle.

Detailplaneeringu alale on kavandatud 11 uut 0.4 kV liitumiskilpi, millest esimesed kaks asuvad alajaama kõrval – uue korterelamu ja muuseumi kabelliinide ühendamiseks, üks liitumiskilp – olemasoleva kaabelliini nr 37831 jätkamiseks (praegu saab see toidet 0.4 kV õhuliini mastilt) ning ülejäänud liitumiskilbid – uute ehitiste (ridaelamu, paariselamud, pumbamaja jmt) ühendamiseks.

0.4 kV liitumiskilbid nähakse ette mitmekohalistena nii, et oleks võimalik olemasolevate õhuliinisestusega tarbijate toide tagada maakaablite abil.

Olemasolevad Elektrilevi OÜ 0.4kV õhuliinid kuuluvad likvideerimisele.

Elektrilevi OÜ elektrivõrgu ümberehituseks tuleb koostada eraldi elektriprojekt. Elektrivõrgu ümberehituseks tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus ning ümberehitus toimub taotleja kulul.

#### TÄNAVAVALGUSTUS

Lisaks varem koostatud tänavavalgustuse projektile (K-Projekt töö) on planeeritud 6 täiendavat välisvalgustit. Nende toide tagatakse varemprojekteeritud võrgust (ühendus viimase tänavavalgustuse mastiga) maakaabli abil.

### 5.3. SIDEVARUSTUS

Kuna kinnistuomanikud ei soovi täiendavate siderajatiste ehitamist, siis käesoleva planeeringuga uusi siderajatise planeeritud ei ole.

Et olemasolev sidekaabel ei jääks planeeritud rajatiste mõjualasse on sidekaabel selles piirkonnas asendatud sidekanalisatsiooniga. Kuna haljasalal ruum puudub siis planeeriti sidekanalisatsioon sõiduteele.

Ümberehitusega seotud kulud kannab kinnisasja omanik.

### 5.4. SOOJUSVARUSTUS

Keila Jõesaarele planeeritud hoonete piirkonnas puudub kaugküte ja gaasivõrk. Kuna piirkond on eemal teistest suurematest tarbijatest siis ei ole majanduslikel kaalutlustel võimalik piirkonda planeerida ka vastavate võrkude rajamist.

Piirkonna orienteeruv soojusvajadus on ca 350 kW. Soojuskoormus täpsustatakse edaspidise projekteerimise käigus.

Võimalus on kasutada õli või pelletiküttega väikseid lokaalkatlamaju ning õhksoojuspumpasid. Maasoojuspumpade kasutamine tiheda kõrghaljastuse tõttu saare idaosas ja kõrgel lasuva paekivi tõttu saare põhjaosas ei ole otstarbekas.

Kütteväsi valitakse edaspidise projekteerimise käigus vastavalt turu situatsioonile ja kliendi soovile.

### 5.4. NÕUDED TEHNORAJATISTE EHTUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS

Detailplaneering on aluseks ehitusprojektidele. Detailplaneeringu alusel ei või veel ehitada. Järgmise projekteerimisstaadiumi alustamisel on vaja võrguvaldajatelt küsida liitumise tehnilised tingimused, kooskõlastada ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba.

Elektrivarustuse projekteerimiseks ja väljaehitamiseks tellida Elektrilevi OÜ arendus-ehitusosakonnalt tehnilised tingimused. Elektrivarustuse tööjoonised kooskõlastada täiendavalt.

Vesivarustuse ja kanalisatsiooni projekteerimiseks ning rajamiseks tellida AS Keila Vesi tehnilised tingimused. Projektdokumentatsioon kooskõlastada täiendavalt.

Sidevarustuse projekteerimiseks ja väljaehitamiseks tellida Elioni kaubamärgi all teenuseid osutava AS Eesti Telekom täiendavad tehnilised tingimused. Tööde teostamiseks planeeritud piirkonnas on vaja täiendavalt esitada tööjoonised. Tööde teostamisel tuleb lähtuda liinirajatiste kaitsevööndis tegutsemise Eeskirjast.