

Planeeringu algataja / korraldaja: Lääne-Harju Vallavalitsus

**Huvitatud isik:**

Koostaja:

Töö nr: DP-EX190422

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Planeeringu vastutav isik: Merlin Kark

Maastikuarhitekt, diplom MD002914

# Männimäe põik 1 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Katastritunnus 29501:001:0345

15.07.2025

## **TÖÖ KOOSTAJAD :**

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

Evox OÜ

Maastikuarhitekt-planeerija: Merlin Kark, diplom MD002914

## SELETUSKIRI

### Sisukord

1.	Sissejuhatus.....	5
2.	Detailplaneeringu lähtedokumendid .....	5
3.	Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed.....	5
3.1	Olemasoleva olukorra analüüs .....	5
3.2.	Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed .....	7
3.3.	Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule.....	8
4.	Detailplaneeringu planeerimisettepanek.....	9
4.1.	Planeeritava ala kruntideks jaotamine .....	9
4.2	Ehitusõigus.....	10
4.3	Likvideeritavad objektid .....	10
4.4	Ehitistevahelised kujad .....	10
4.5	Arhitektuurinõuded ehitistele .....	11
4.6 .	Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus .....	11
4.7	Haljastus, piirded .....	11
5.	Tehnovõrgud.....	12
5.1	Veevarustus.....	12
5.2	Reoveekanaliseerimine.....	12
5.3	Sadeveekanaliseerimine .....	12
5.4	Soojavarustus .....	12
5.5	Elektrivarustus .....	13
5.6	Telekommunikatsioonivõrk.....	13
5.7	Tänavavalgustus.....	13
5.8	Müra.....	13
5.9	Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus .....	13
6.	Keskkonnakaitse abinõud .....	14
7.	Servituudid, kitsendused.....	15
8.	Kuritegevuse riskide vähendamine .....	16
9.	Planeeringu rakendumine .....	16
10.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine .....	16

## LISAD

## JOONISED

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)

Osa B Joonis 4. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis

## 1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu tellijaks on Lääne-Harju Vallavalitsus ja huvitatud isikuks on Triin Maasik. Planeeringualaks Lääne-Harju vallas, Meremõisa külas Männimäe põik 1 (29501:001:0345) maaüksus, pindalaga 7343 m<sup>2</sup> (100% elamumaa). Planeeringu eesmärk on jaotada planeeringuala kaheks elamumaa krundiks (suurustega 3527 m<sup>2</sup> ja 3801 m<sup>2</sup>). Eesmärk on elamukruntidele rajada üksikelamud. Juurdepääs planeeringualale on tagatud kohalikult Männimäe maanteelt.

### *Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:*

- Männimäe põik 1 maaüksus elamukruntideks jagamine ja ehitusõiguse andmine
- Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine

## 2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

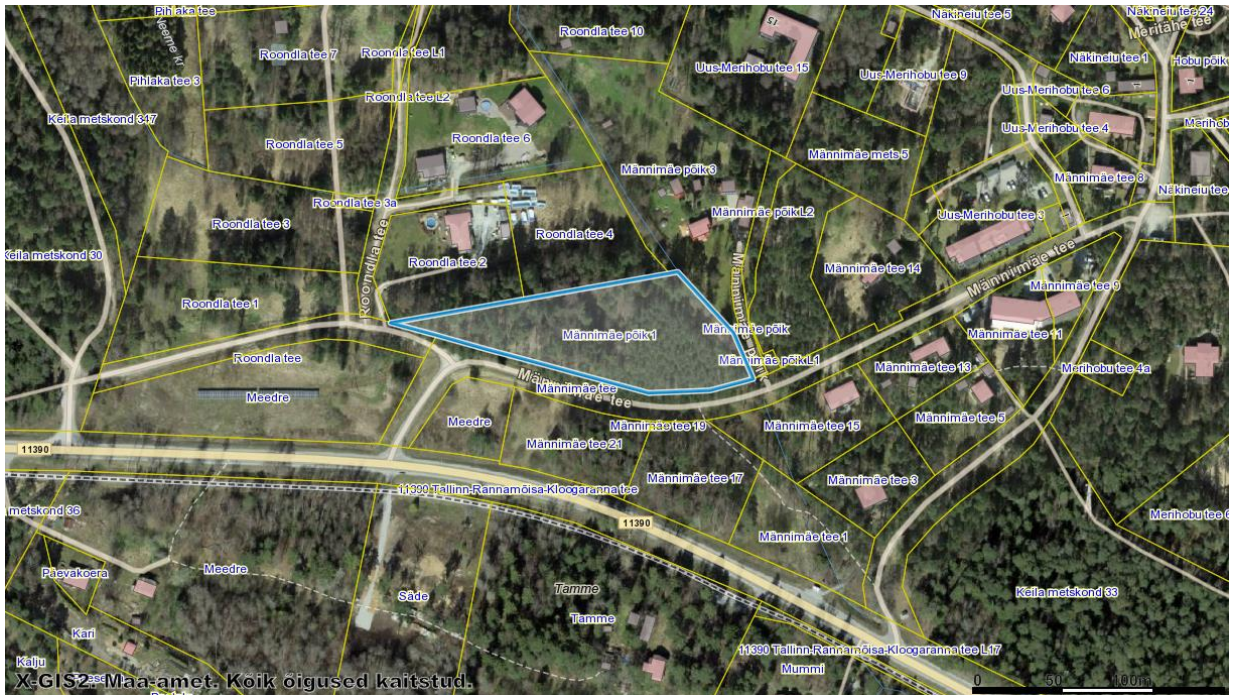
- Keila valla üldplaneering kehtestatud 15. oktoober 2002. a määrusega nr 31;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkiri nr 1.1-4/78);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 31.01.2023. a korraldus nr 72 „Detailplaneeringu algatamine“ ning lähteseisukohad;
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015.a);
- Ehitusseadustik<sup>1</sup> (vastu võetud 11.02.2015.a);
- Maakatastriseadus (vastu võetud 12.10.1994.a);
- Jt kehtivad õigusaktid ja normid.

## 3. Olemasoleva olukorra iseloomustus ning planeeringuala mõjuala funktsionaalsed ja ehituslikud seosed

### *3.1 Olemasoleva olukorra analüüs*

Planeeringuala paikneb Meremõisa külas, Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja mere vahelisel alal, ca 60m maanteest ja ca 400m merest.

Maakasutus: Maa-ameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Männimäe põik 1 (KÜ 29501:001:0345) 100 % elamumaa. Maaüksuse pindala on 7343 m<sup>2</sup>, millest 6924 m<sup>2</sup> on metsamaa, 248 m<sup>2</sup> looduslik rohumaa ja 171 m<sup>2</sup> muu maa (vt joonis 1). Planeeringualal puuduvad olemasolevad hooned. Ala läbib side maakaabel ja valguskaabel ning 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd. Maaüksus on kaetud kõrghaljastusega (mets). Juurdepääs planeeringualale on lõunapoolsest küljest, avalikus kasutuses olevalt Männimäe teelt (tee nr 2959030).



Joonis 1. Planeeringuala. Planeeringuala markeeritud sinise joonega (allikas: Maa-amet)

Planeeritav ala piirneb:

- Põhjast Roondla tee 2 maaüksusega (29501:007:0794) 100% elamumaa (pindala 4294 m<sup>2</sup>, s.h. õuemaa: 2406 m<sup>2</sup>, metsamaa: 1673 m<sup>2</sup> ja muu maa 215 m<sup>2</sup>). Maaüksusel paikneb üksikelamu (ehitisealune pind: 198,6 m<sup>2</sup>).
- Põhjast Roondla tee 4 maaüksusega (29501:007:0795) 100% elamumaa (pindala 4412 m<sup>2</sup>, s.h. looduslik rohumaa: 2603 m<sup>2</sup> ja metsamaa: 1809 m<sup>2</sup>). Maaüksus on hoonestamata.
- Põhjast ja kirdest Männimäe põik 3 maaüksusega (29501:001:0346) 100% elamumaa (pindala 9116 m<sup>2</sup>, s.h. looduslik rohumaa: 4785 m<sup>2</sup>, õuemaa: 2885 m<sup>2</sup>, metsamaa: 751 m<sup>2</sup> ja muu maa 695 m<sup>2</sup>). Maaüksusel paikneb elamu (ehitisealune pind: 91 m<sup>2</sup>), saun (ehitisealune pind: 21 m<sup>2</sup>), kuur (ehitisealune pind: 88 m<sup>2</sup>), laut-kuur (ehitisealune pind: 124 m<sup>2</sup>) ja saun (ehitisealune pind: 41 m<sup>2</sup>).
- Idast Männimäe põik teega (29501:007:1657) 100% transpordimaa (pindala 482 m<sup>2</sup>, s.h. metsamaa: 211 m<sup>2</sup>, muu maa: 239 m<sup>2</sup> ja looduslik rohumaa: 32 m<sup>2</sup>). Maaüksus on hoonestamata.

- Lõunast Männimäe teega (66204:002:0435) 100% transpordimaa (pindala 12290 m<sup>2</sup> s.h. metsamaa 5472 m<sup>2</sup>, muu maa: 5212 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa: 805 m<sup>2</sup> ja õuema: 801 m). Maaüksus on hoonestamata.
- Läänest Roondla teega (43101:001:1381) 100% transpordimaa (pindala 2512 m<sup>2</sup> s.h. metsamaa 1053 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa: 783 m<sup>2</sup> ja muu maa: 676 m<sup>2</sup>). Maaüksus on hoonestamata.
- Läänest Roondla tee L2 maaüksusega (29501:007:0799) 100% transpordimaa (pindala 2276 m<sup>2</sup> s.h. õuema 848 m<sup>2</sup>, muu maa: 838 m<sup>2</sup> ja metsamaa: 529 m<sup>2</sup>). Maaüksus on hoonestamata.

Maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 10,50-12,50. Elamute ehitamiseks pole vaja muuta maaüksuse üldist reljeefi. Planeeringuala keskkonnaseisundit võib lugeda heaks. Ümbruskonnas leidub piisavalt kõrghaljastust ja müratase on madal.

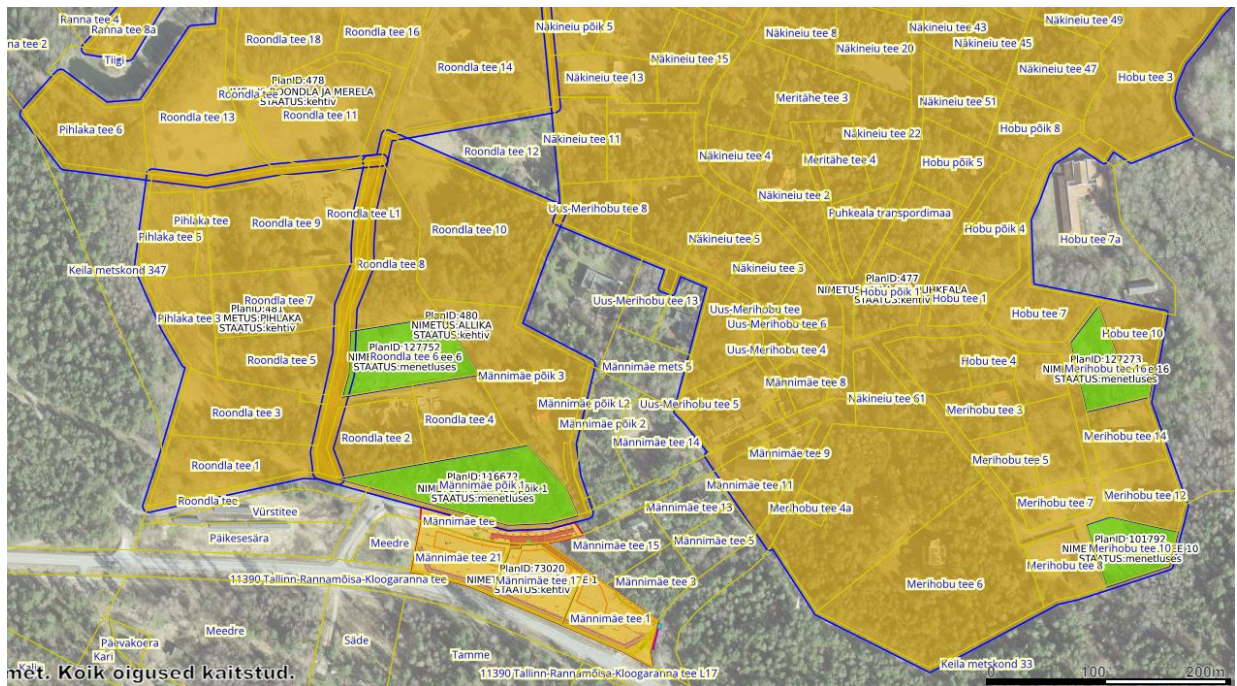
### ***3.2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja ehituslikud seosed***

Planeeritav ala asub Harju maakonnas, Lääne-Harju vallas, Meremõisa külas. Piirkonnas on erineva kuju ja suurusega maaüksusi. Kontaktvööndis on välja kujunenud tiheda struktuuriga elamuala, mis oli algselt kasutuses perioodilise kasutusviisiga piirkonnana, kuid mis on aktiivselt arenemas püriasustusega elamualaks. Planeeringualast 550 m põhjas asub Lohusalu laht, 150 m läänes Laulasmaa maastikukaitseala ja 120 m kagus Keila-Joa mõisa park ja Türisalu loodusala Natura 2000 ala. Lähimad ühistranspordipeatused on 210 m kaugusel "Meremõisa" bussipeatused 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteel.

Kontaktvööndis on kehtestatud detailplaneeringud: Männimäe tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering, Pihlaka maaüksuse detailplaneering, Allika maaüksuse detailplaneering (osaliselt kehtiv), Männimäe maaüksuse detailplaneering, Männimäe, Allika 1 ja Allika 2 maaüksuste detailplaneering, Keila-Joa puhkela I ja Keila-Joa puhkela III maaüksuste detailplaneering (osaliselt kehtiv), Roondla ja Merela I maaüksuste detailplaneering, Ranna I maaüksuse detailplaneering.

Koostamisel olevad detailplaneeringud: Roondla tee 6 maaüksuse detailplaneering.



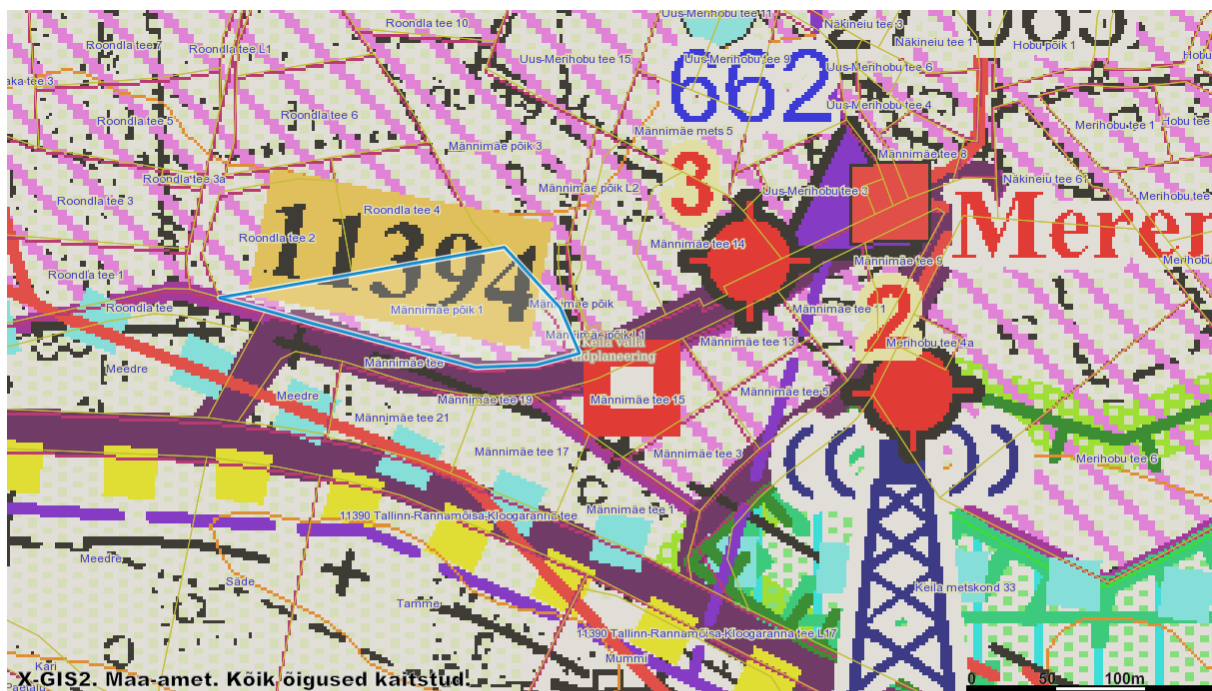


*Joonis 2. Kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud kontaktvööndis. (allikas: Maa- ja Ruumiamet)*

### 3.3. Planeeringulahenduse vastavus üldplaneeringule ja maakonnaplaneeringule

Keila vallavolikogu 15. oktoober 2002. a määrusega nr 31 kehtestatud Keila valla üldplaneeringu põhijoonise kohaselt asub planeeringuala hajaasustusalal (vt joonis 3). ning maakasutuse juhtotstarvet määratud ei ole. Koostatud detailplaneering ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.





OLEV TIHEASUSTUSALA KOOS VÕIMALIKU SOOVITUSLIKU LAIENDUSEGA  
(tsoneerimine vt. joonis 2 M 1: 10 000)



KOMPAKTSE HOONESTUSEGA ALA / KEHTESTATUD JA ALGATATUD  
DETAILPLANEERINGUTEGA ALA (seisuga 2003, väljaspool tihehoonestusala)



KÕRVALMAANTEE, TEE NUMBRIGA - riigimaantee

Joonis 3. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu põhijooniselt. Planeeringuala märgitud sinisega.

## 4. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

### 4.1. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneering näeb ette planeeringuala kruntideks jaotamise - kaks elamumaa krunti ja vajalikud ligipääsuteed.

Tabel 1. Detailplaneeringus kavandatav tegevus

Pos nr	Pindala	Sihtotstarve
Pos 1	3527	Elamumaa
Pos 2	3801	Elamumaa

## 4.2 Ehitusõigus

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) planeeringujärgne sihtotstarve; 2) katastrijärgne sihtotstarve; 3) hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast; 4) hoonete suurim lubatud arv krundil; 5) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 6) maksimaalne korruselisus

Tabel 2. Krundi ehitusõigus

Krundi nr	Krundi pindala	Planeeringujärgne sihtotstarve	Katastriüksuse sihtotstarve	Suurim lubatud kõrgus maapinnast elamul/abihoonel	Hoonete lubatud arv elamu/abihoone	Hoonete suurim lubatud ehitisealune	Korruselisus
POS 1	3527	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	9,0 m/7,0m	1/4	350	2
POS 2	3801	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	9,0 m/7,0m	1/4	350	2

Hoonete lubatud kasutamise otstarve on üksikelamu (11101) ja elamu abihoone (12744). Abihooned peavad olema eluhoonega samas stiilis. Neid võiks planeerida koos põhihoone ehitusprojektiga. Väikeehitised (ehitisealuse pinnaga kuni 20m<sup>2</sup> ja kõrgusega kuni 5m) kuuluvad hoonete suurima lubatud ehitisealuse pinna hulka, kuid ei kuulu detailplaneeringuga määratud hoonete arvu piirangusse.

Hoonestusala kaugus Männimäe teest on planeeringuga ette nähtud vastavalt kohaliku maantee kaitsevööndi laiusele, 20m äärmise sõiduraja välimisest servast. Tee ääres tuleb säilitada olemasolev kõrghaljastus kaitsehaljastusena. Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt, mitte vähem kui 75% ulatuses, hoonete paigutamisel metsaalale tuleb leida lagedamaid alasid.

## 4.3 Likvideeritavad objektid

Likvideeritavad objektid kinnistul on osaliselt kõrghaljastus, mis jääb hoonete ehitusele ette. Puude raie toimub planeeringu kehtestamise järel vastavalt vajadusele ja kehtivale korrale.

## 4.4 Ehitistevahelised kujud

Tulenevalt Siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ on määratud hoonestusala 4 m (hoonete vaheline kuja 8 m) kaugusele krundi piirist, et takistada tule levikut naaberkinnistutel asuvatele hoonetele. Kuja nõue kehtib ka rajatistele, mis võimaldavad tule levikut. Ka abihoonete asukohtade valiku puhul peab ka järgima tuleohutusnõudeid.

#### 4.5 Arhitektuurinõuded ehitistele

Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Detailplaneeringuga on määratud krundi planeeritud hoonestusala.

Hooned peavad kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi.

- Välisviimistluse materjal: puit, krohv, kivi, klaas. Imiteerivad viimistlusmaterjalid (nt plastvooder) on keelatud.
- Katusekatte materjal: katusekivi, plekk, eterniit, vm alaga ühtiv materjalid.
- Katuseharja kulgemise suunda ei määrata
- Hoonete katuste lubatavad kalded on vahemikus 0°-45°
- Maksimum elamu harja kõrgus on 9 m maapinnast
- Elamu lubatud korruselisus on kuni 2 maapealset korrust ja 1 maa-alune korrus. Abihoonetel 1 maapealne ja 1 maa-alune korrus.
- Hoonete tulepüsivusklass TP3
- Hoone ±0.00 sidumine maksimaalselt 0,5 m maapinnast hoonestusala piires

Piirded

- Piirded: võrkaed, puitaed vm kombineeritud hekiga. Keelatud plank-või plekkaiad.
- Piirde lubatud maksimaalne kõrgus 1,5m.
- Hekkide lubatud kasvukõrgust ei määrata

Minimaalne hoonete tulepüsivusklass on TP3. Lubatud on ehitada kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid.

#### 4.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepääs planeeritavale alale on kavandatud kohalikult maanteelt Männimäe teelt. Täpsed elamukruntide sissesõidu asukohad määratakse koos elamu ehitusprojektiga. Parkimine arvutatud vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile nr 9: Normikohane parkimine kaks kohta leibkonnale. Planeeritav parkimiskohtade arv, kolm kohta leibkonnale, on ette nähtud planeeritavatel kruntidel. Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimisala peab olema lahendatud selliselt, et tänavamaal parkimine ning tagurdamine oleks välistatud. Tee lahendust, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Sõidusuunad ja juurdepääs kinnistule on näidatud põhijoonisel.

#### 4.7 Haljastus, piirded

Planeeritava ala sihtotstarve on elamumaa. Planeeritaval alal on suures osas kõrghaljastus ehk mets. Kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalselt, mitte vähem kui 75% ulatuses, hoonete paigutamisel metsaalale tuleb leida lagedamaid alasid.

Piirete lahendus lahendada koos ehitusprojektiga.

## 5. Tehnovõrgud

Planeeringualale on kavandatud elamukompleksid, mis vajavad elektri- ja veeühendust ning tagatud peab olema reovee kogumine ning sademevee kogumine/immutamine. Planeeringualast kagus on MTÜ Meremõisa veevarustus- ja kanalisatsioonisüsteemi ühisveevärk, millega on tulevikus planeeritud perspektiivne liitumine. Ajutise lahendusena lubatud tehnovõrkude ühendused lahendada lokaalselt kuniks tekib liitumisvõimalus ÜVK-ga.

Tehnovõrkude lahendus on kajastatud joonisel nr 3. Planeeritud lahendus on põhimõtteline, mida täpsustatakse projekteerimise käigus.

### 5.1 Veevarustus

Tulevikus planeeritud liitumine perspektiivse ühisveevärgiga. Planeeritud elamukomplekside veelahendus kavandatakse ajutise lahendusena lokaalselt, kuniks tekib liitumisvõimalus kohaliku ÜVK-ga. Veevajaduseks inimese kohta on arvestatud ca 100 l. Arvestades 4 inimest krundi kohta, teeb see ööpäevaseks veevajaduseks üldjuhul/keskmiselt ca 0,4 m<sup>3</sup> (0,1 m<sup>3</sup> x 4 in). Veevõtukohana on planeeritud rajada puurkaev.

Veevarustuse kohta koostatakse eraldi projekt. Veetorustiku paiknemine krundil, läbimõõt ja hoone veesisestus määratakse hoonete projekteerimisel.

### 5.2 Reoveekanalisatsioon

Tulevikus planeeritud liitumine perspektiivse ühiskanalisatsiooniga. Kanalisatsioonilahendus kavandatakse ajutise lahendusena lokaalselt, kuniks tekib liitumisvõimalus kohaliku ÜVK-ga. Põhjavesi on piirkonnas suhteliselt kaitstud (reostusohhtlikkuse tase on madal). Reoveekäitluse lahenduseks on planeeritud omapuhasti (kogumismahuti). Kanalisatsioonitorustike paiknemine kruntidel, läbimõõdud ja hoonete väljaviigu asukohad määratakse hoonete projekteerimisel.

### 5.3 Sadeveekanalisatsioon

Sadeveekanalisatsiooni ei kavandata. Maaüksusel on sadeveed ette nähtud immutada katastriüksuse piires, sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

### 5.4 Soojavarustus

Elamute kütte lahendatakse individuaalsete küttesüsteemidena. Süsteemide valik tehakse vastavalt hoonestaja soovidele hoonete projekteerimise käigus. Kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad.

Võimalikud variandid:

- tahkküte;

- maaküte;
- õhksoojuspump;
- erinevate küteliikide üheaegne kasutamine.

### 5.5 Elektrivarustus

Elektrivarustus lahendatakse uue kavandatava liitumise baasil vastavalt Elektrilevi tehnilistele tingimustele 500021.

Detailplaneeringu ala toide nähakse ette olemasoleva alajaama AJ11969:(Tabasalu) baasil. Antud alajaama fiidri F3 madalpinge kaabelliini MPL364739 teha sisselõige Männimäe tee kinnistul ja näha ette POS 1 krundi elektrivarustuseks krundi piirile sissesõidutee äärde 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp soovitatavalt teelasse. POS 2 krundi elektrivarustus näha ette olemasolevast liitumiskilbist LK228708, mis asub Männimäe põik 1 kinnistu piiril. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

### 5.6 Telekommunikatsioonivõrk

Planeeringuala läbib Telia maakaabel ja valguskaabel. Liitumine ja ühenduste projekteerimine toimub vastavalt võrgu valdaja tehnilistele tingimustele. Side liitumispunkt asub Männimäe põik katastriüksusel.

### 5.7 Tänavavalgustus

Planeeringualale ei kavandata tänavavalgustust.

### 5.8 Müra

Projekteeritavates hoonetes tuleks järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest".

### 5.9 Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus

**Tuleohutuse käsitlemisel on lähtutud järgmistest normdokumentidest:**

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“

### **Tuleohutuse tagamise põhimõtted**

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei või ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja olema minimaalselt 8 meetrit. Nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP-3. Täpsed tuleohutuskujad ning

ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

### Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP-3

Ehitise kasutusviisi klass: I (elamud ja eluruumid, majapidamise abihooned).

Hoonete kõrgus elamul kuni 9,00 m. Krundil lubatud täisehitus 350 m<sup>2</sup>.

Hoonete korruselisus: kuni 2 korrust.

### Tulekustutusvesi

Lähim nõuetekohane tuletõrje veevõtukoht on maapealne hüdrant ID:6401, kaugust planeeringualast ~280 m. (vt. Joonis 4)

Tagatud on tuletõrjevee vajalik vooluhulk 10 l/sek 3 h jooksul, mis teeb arvutuslikuks koguseks 108 m<sup>3</sup>. Tuletõrje veevõtukohtadele on tagatud aastaringne juurdepääs, kasutamise valmidus ja tulekahju kustutamiseks vajalik veekogus või vooluhulk ning tähistatus vastavalt tehnilisele normile või õigusaktile.



Joonis 4. Lähim tuletõrje veevõtukoht. Planeeringuala märgitud sinisega. (Allikas: Maa-Amet)

## 6. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala ei asu looduskaitsealade reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoialal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala III kaitsekategooria taimeliikide



kasvukohaks. Planeeringuala jääb Harjumaa radooniriski kaardi (Keskkonnaministeerium) järgi diktüoneemakilda ja fosforiidiavamuse alale, kus radoonisisaldus pinnases on väga kõrge, ületab kordades piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piirväärtuse pinnaseõhus 50 kBq/m<sup>3</sup>. Elamute projekteerimisel ja ehitamisel on vaja kasutada Eesti standardit EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.” radooniohu vältimiseks uutes majades.

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata tegevusi, mis võiksid põhjustada negatiivset keskkonnamõju, ega objekte, mille raames tuleb läbi viia keskkonnamõju hindamine. Planeeringualal tehtava ehitustegevuse perioodil ja selle järgselt planeeringuala keskkonnatingimused eeldatavalt ei halvene. Käesolev detailplaneering tuleb ellu viia võimalikult keskkonnasõbralikult ja kehtivatele normidele vastavalt. Võimaluse korral tuleb kahjustatud haljastus taastada. Ehitustegevuse ajal on võimalik ajutiselt suuremas koguses jäätmete teke. Planeeringualal tekkivate jäätmete sorteerimine ja kogumine toimub vastavalt Lääne-Harju valla jäätmekavale ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitamisel tekkivad jäätmed tuleb ehitusplatsil sorteerida, viia ära või taaskasutada. Eraldi tuleb sorteerida: puit; kiletamata paber ja papp; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmed (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid. Ehitusjäätmeid ei tohi anda vedamiseks, kõrvaldamiseks ega taaskasutamiseks üle isikule, kellel puudub sellekohane jäätmeluba või kes ei ole ehitusjäätmete käitlejana registreeritud. Ohtlike ehitusjäätmete üleandmisel peab jäätmete valdaja kontrollima, et isikul, kellele jäätmed üle antakse, on lisaks jäätmeloale ka ohtlike jäätmete käitluslitsents. Kõigi utiliseeritud jäätmete osas peab olema ette näidata jäätmeõid. Hoone kasutamise perioodil tuleb jäätmed koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kruntide sissesõidu juurde on ette nähtud paigaldada prügikonteiner(id), mida tühjendavad kommunaalteenuste korras jäätmeluba omavad ettevõtted. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Keelatud on jäätmete ja olmeprügi põletamine katastriüksusel.

Antud detailplaneeringuga ei kahjustada ümbritsevat keskkonda. Uute üksiklamu kruntide moodustamine ei too kaasa olulist keskkonnamõju, seetõttu ei seata täiendavaid keskkonnavalaseid nõudeid.

## **7. Servituudid, kitsendused**

Detailplaneeringu koostamisel lähtuti tehnovõrkude kaitsevööndite kujutamisel Majandus- ja taristuministri määrusest nr 73 „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, mis jõustus 01.07.2015 a.

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad side maakaabel ja valguskaabel, 0,4 kV maakaabli kaitsevöönd ning Männimäe tee, kohaliku maantee kaitsevöönd (20 m tee teljest). Olemasoleva olukorra joonisel on viirutusega näidatud olemasolevate tehnovõrkude servituudialad.



## 8. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetset ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;
- piirete rajamine;
- sissepääsude turvamine.

## 9. Planeeringu rakendumine

Kehtestatud detailplaneering on aluseks konkreetsete planeeringualal koostatavate maakorralduslike toimingute ja ehitusprojektide koostamiseks. Krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt.

Ehitusloa taotlemiseks koostatavad ehitusprojektid peavad olema kooskõlas kehtestatud detailplaneeringu ja ehitusprojektidele esitatavate nõuetega. Krundile jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Planeeringu elluviimise kava:

- planeeringu kehtestamine;
- planeeringukohaste kruntide moodustamine ning katastriüksuse sihtotstarbe määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- detailplaneeringus kavandatud elektrivarustuse ja sideühenduste väljaehitamine; tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- kruntide mahasõitude projekteerimine ja ehitamine;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud ehitiste projekteerimine ja ehitamine.

## 10. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele

osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (k.a haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide jagamisele, moodustamisele ja krundipiiride muutmisele; planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

## LISAD

### B– JOONISED

Osa B Joonis 1. Situatsiooniskeem

Osa B Joonis 2. Olemasolev olukord

Osa B Joonis 3. Põhijoonis tehnovõrkudega (sh maakasutus ja kitsendused)

Osa B Joonis 4. Detailplaneeringu lahendust illustreeriv joonis