

SELETUSKIRI

SISUKORD

1	Planeeringu koostamise lähtedokumendid	2
1.1	Planeeringu koostamise alusdokument	2
1.2	Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud	2
2	Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk	2
3	Olemasoleva olukorra iseloomustus	2
3.1	Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed.....	2
3.2	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 08.09.2023)	2
3.3	Olemasolevad ehitised	3
3.4	Olemasolev haljastus	3
3.5	Absoluutsed kõrgused, reljeef	3
3.6	Olemasolev liiklusskeem	3
3.7	Kitsendused	3
4	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused	3
4.1	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs.....	3
4.2	Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused	4
5	Detailplaneeringu lahendus	5
5.1	Planeeringulahenduse lühikokkuvõte	5
5.2	Planeeringulahenduse vastavus kehtivale Keila valla üldplaneeringule	5
5.3	Planeeringuala kruntideks jaotamine	5
5.5	Kruntide hoonestusalade määramine	5
5.6	Krundi ehitusõiguse määramine	5
5.7	Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	6
5.8	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine	6
5.8.1	Elektrivarustus.....	6
5.8.2	Veevarustus ja kanalisatsioon.....	6
5.8.3	Vertikaalplaneering, sademevee ärajuhtimine	6
5.8.4	Sidevarustus	6
5.8.5	Soojavarustus	7
5.9	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	7
5.10	Haljastuse ja heakorralduse põhimõtete määramine	7
5.11	Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine	7
5.12	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.	8
5.13	Avariolukordade vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid.....	8
5.14	Tuleohutus	9
6	Detailplaneeringu elluviimise kava	9

1 Planeeringu koostamise lähtedokumendid

1.1 Planeeringu koostamise alusdokument

Lääne-Harju Vallavalitsuse 29.04.2025 korraldus nr 232 „Detailplaneeringu algatamine”.

1.2 Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Geodeetiline alusplaan Radiaan OÜ töö nr 2972G25, kuupäev 17.06.2025.

2 Detailplaneeringu koostamise vajadus ja eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on katastriüksuse jagamine kaheks elamumaa krundiks, ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, liikluskorralduse ja tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine. Detailplaneeringuga lahendatakse ülesanded vastavalt planeerimisseaduse § 126 lõike 1 punktidele 1–9, 11, 12 ja 17.

3 Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1 Planeeritava ala ja naaberkruntide andmed

Planeeritava maaüksuse nimetus	katastritunnus	pindala	sihtotstarve
Planeeritavasse alasse kuuluvad kinnistud			
Mäeveeru	29501:007:0613	8867.0 m²	Elamumaa 100%
Naabermaaüksused			
Purila	29501:007:0612	11131.0 m²	Elamumaa 100%
Koori	29501:007:2270	20001.0 m²	Elamumaa 100%
Jaago	29501:007:0321	327092.0 m²	Maatulundusmaa 100%
Kündari rohumaa 15	29501:007:0260	31089.0 m²	Maatulundusmaa 100%
Rähni	43101:001:1647	3846.0 m²	Maatulundusmaa 100%
Aru-Kündari	43101:001:1646	16909.0 m²	Elamumaa 100%
Männituka	29501:007:1341	7615.0 m²	Maatulundusmaa 100%

3.2 Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid (seisuga 08.09.2023)

1. Planeerimisseadus;
2. Ehitusseadustik;
3. Keila valla üldplaneering, kehtestatud 13. oktoober 2005 nr 25911005.
4. Lääne-Harju valla üldplaneering (algatatud)
5. Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2024-2035
6. Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas (Lääne-Harju Vallavolikogu 26.05.2020 määrus nr 6)
7. Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrus nr 11)
8. Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad

- nõuded (keskkonnaministri 03.10.2016 määrus nr 32);
 9. Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
 10. Detailplaneeringukohaste rajatiste väljaehitamise ja väljaehitamisega seotud kulude kandmise kokkuleppimise kord (Lääne-Harju Vallavolikogu 31.01.2023 määrus nr 4);
 11. Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneeringud;
 12. Muud asjakohased õigusaktid, standardid, normatiivid;

3.3 Olemasolevad ehitised

Püstitamisel üksikelamu EHR kood: 120274391
 Püstitamisel abihoone EHR kood: 120274392
 Kavandataav puurkaev EHR kood: 221436152

3.4 Olemasolev haljastus

Krunt on kaetud loodusliku metsaga, mis vaheldub lagedate aladega.

3.5 Absoluutsed kõrgused, reljeef

Planeeritava ala on suhteliselt tasane, kõrgusmärgid vahemikus 33.69 kuni 34.87. Kõrgused langevad loodest kagusse.

3.6 Olemasolev liikluskseem

Juurdepääs avalikult Vana teelt (teeregistri nr 2953380) erateede Kivinuka (teeregistri nr 2953410) ja Tee 343 (teeregistri nr 2953430) kaudu, üle Kivinuka, Männituka ja Purila katastriüksuste.

3.7 Kitsendused

Planeeritav katastriüksus jääb Harjumaa maavarade teemaplaneeringu uuringuruumi alale.

4 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs ja järeldused, ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

4.1 Planeeringuala ja selle mõjuala analüüs

Planeeritav katastriüksus asub Lääne-Harju vallas Illurma külas Tallinn-Paldiski teest (teeregistri nr 8) põhjas. Kontaktvööndis asuvad põhiliselt elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Illurma küla iseloomustab hajaasustus kus põhilised elamukrundid asuvad planeeritava ala ümbruses ja teine suurem elamukruntide grupp asub Illurma küla loodeosas. Planeeritavast alast ligikaudu 2 km kaugusel loodes asub tihedamalt asustatud Tuulna küla. Lähimad lasteaiad, alg- ja põhikoolid asuvad Kloogal, Leholas ja Keilas. Bussiga on otseühendus Keila ja Tallinna või Paldiski suunal. Lähim rongijaam (Niitvälja) asub ca 5 minuti autosõidu kaugusel planeeritavast alast. Kontaktvööndi elamukruntide suurused jäävad vahemikku 7569m² kuni 20000m², väljakujunenud ehitusjoon piirkonnas puudub. Kuna tegemist on hinnatud piirkonnaga, on tõenäoline huvi lähipiirkonnas asuvaid katastriüksuseid võtta efektiivsemalt kasutusele elamumaadena.

Kontaktvööndi elamumaa kruntide hoonestuse võrdlustabel

aadress	krundi pindala	ehitise alune	ehitise alune	täisehituse	Elamu
		pind EHR	pind krundil		
		andmetel	kokku m ²	%	korruselisus
Purila	11131		90.0	0.81	1

Mäeveeru katastriüksuse detailplaneering, Illurma küla, Lääne-Harju vald, Harju maakond				PlanID:128032	
Osaühing Visioonprojekt		Seletuskiri		2026-02-19	

Koori	20001	85.0	165.0	0.82	2
Jaago	327092	135.0	300.0	0.09	2
		Andmed			
Kündari rohumaa 15	31089	puuduvad			
Rähni	3846		115.0	2.99	1
		Andmed			
Männituka	7615	puuduvad			
Vana tee 1	12961	156.0	210.0	1.62	1
Vana tee 3	7569	173.0	228.0	3.01	1
		Andmed			
Siintamme	4049	puuduvad			
Vana tee 10	5364	175,5	266.5	4.97	2
Pihlamarja	4470	121,5	224.0	5.01	2
Jahimehe	7410	123,7	178.5	2.41	2
Hirveoja	7442	332,5	377.9	5.08	1
Lagendiku	7471	122,8	179.5	2.40	1
Männisalu	7496	160.0	255.7	3.41	2
Männituka	5441	177,1	252.3	4.64	2
Metsanurga	3986	198,1	198.1	4.97	1
Kitseraja	5278	195,5	254.4	4.82	1
Kündari tee 1	3834	127,3	127.3	3.32	1
Kündari tee 3	3839	226,5	280.5	7.31	1
Kündari tee 2	3000	127,4	186.9	6.23	1
Kündari tee 4	3000	103,4	129.7	4.32	2
Planeeritav pos1	5150		350	4,8	2
Planeeritav pos 2	3717		350	9,4	2

4.2 Ruumilise arengu eesmärgid ja põhjendused

Pakutud lahendus annab võimaluse traditsioonilises hajaasustuses elamist eelistavatele inimestele rajada kodud piirkonda, kus teenuste kättesaadavus on mõistlikus kauguses.

Pakutud lahendus toetab koostatavas Lääne-Harju valla üldplaneeringus välja toodud järgmisi eesmäärke:

Visioon ja ruumilise arengu eesmärgid vastavalt Lääne-Harju valla üldplaneeringu eelnõu seletuskirjale 08.09.2024 <i>NB: Tabelis ei ole esile toodud eesmäärke, mis ei kohaldu käesolevale detailplaneeringule, nagu teenuste kättesaadavus, haridus, transpordivõrgustiku areng, taastuvenergia</i>	DP lahenduse sobivuse põhjendus
Väljakujunenud asustusstruktuurile toetuva mitmekesise ja valikuvõimalusi pakuva elu- ja majanduskeskkonna kujundamine;	Lahendus toetub olemasolevale asustusstruktuurile.

Hajaasustusalal, kus ei ole juhtostarvet määratud, on perspektiivis lubatud kavandada erinevaid otstarbeid kui need sobivad piirkonda	Käesolev detailplaneering toetub olemasolevale asustusstruktuurile, sobib piirkonda
Loodusväärtuste hoidmiseks ruumiliste eelduste loomine	Planeeritaval alal ega selle lähiümbruses ei asu Natura 2000 kaitsealasid, kaitstavaid loodusobjekte, pärandniitusid, ega rohevõrgustiku võõndit, mida võiks planeering kahjustada. Vt ka p 10.
Piirkondade omanäolisuse ning väärtuste säilitamine ja tuumikfunktsioonide (elukeskkond, ettevõtlus, puhkepiirkond) arendamise toetamine	Detailplaneeringuga lisanduv üks majapidamine ei muuda piirkonna väärtusi, omanäolisust ega vaateid olemasolevale maastikule märkimismääraselt. Paraneb tuumikfunktsiooni - elukeskkond – kvaliteet.

5 Detailplaneeringu lahendus

5.1 Planeeringulahenduse lühikokkuvõte

Planeeringuga nähakse ette Mäeveeru katastriüksuse jagamine kaheks üksikelumukrundiks, määratakse hoonestusalad ehitusõigus, arhitektuursed tingimused, juurdepääs moodustatavatele kruntidele ja tehovarustus. Veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse lokaalselt. Arvestades kavandata ehitustegevuste mahtu ei kaasne planeeringuga olulist keskkonnamõju.

5.2 Planeeringulahenduse vastavus kehtivale Keila valla üldplaneeringule

Vastavalt kehtivale Keila valla üldplaneeringule asub planeeritav krunt hajaasustuses loodusliku metsa alal. Planeeringualal ei asu üldplaneeringujärgset rohevõrgustiku- ega metsakaitseala, mis seaks täiendavaid piiranguid.

Vastavalt kehtivale Keila valla üldplaneeringule on uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse ehituskrundi minimaalseks suuruseks 3000 m². Täiendavad asulate tsoneerimisest tulenevad piirangud puuduvad.

Kavandatu vastab üldplaneeringule.

5.3 Planeeringuala kruntideks jaotamine

Planeeritav ala jagatakse kaheks üksikelumukrundiks.

5.5 Kruntide hoonestusalade määramine

Planeeringuga määratud hoonestusalad on kavandatud lähtudes olemasolevatest ja planeeritavatest kitsendustest ning kontaktvööndi analüüsist.

Planeeritavate kruntide hooned ja varikatused peavad jääma täies mahus planeeritud hoonestusala piiri sisse. Hoonestusala sisse peavad jääma ka alla 20m² väikeehitised.

Planeeritud hoonestusalad kujutatud põhijoonisel, joonis nr 3.

5.6 Krundi ehitusõiguse määramine

- Maksimaalne ehitisealune pind krundil on 350m². Ehitiste ehitisealuse pinna moodustavad kõigi krundil olevate ehitusloa kohustuslike ehitiste ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.
- Kõrgus ja korruselisus – ühepereelamul 2 korrust, kõrgusega kuni 10m.
- Abihoonete arv, korruselisus ja kõrgus - kuni 2 abihoonet korruselisusega 1, kõrgusega kuni 6m.

5.7 Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Mõlemale krundile on lubatud ehitada üks üksikelamu ja seda teenindavad abihooned. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavas keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja neutraalset värvilahendust, vältida naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale.

Hoonete planeerimisel arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega. Hoonetusviis lahtine, hajaasustusele omaselt ei taotleta kohustuslikke ehitusjooni. Katusekalded 0–50°. Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav. Värvilahenduses eelistada heledaid või sooje ja looduslähedasi värvitoone. Aktsendi andmiseks või eristuva lahenduse loomiseks võib kasutada väiksemas mahu ka kirkamaid või tumedaid värvitoone. Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).

Abihoonete ja piirete kujunduslaad peab lähtuma elamu arhitektuurist. Lubatud puidust lattaed, või võrkpiire kõrgusega kuni 1,5m.

Hoonete arhitektuursed eskiisid kooskõlastada enne projekti koostamist Lääne-Harju valla keskkonna- ja ehitusosakonnaga.

5.8 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete toimimiseks vajalike tehnovõrkude planeerimine

5.8.1 Elektrivarustus

Elektrivarustus planeeritakse vastavalt tehnilistele Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele.

5.8.2 Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustus nähakse ette planeeritava ühise puurkaevude baasil, kus vett võetakse alla 10 m3 ööpäevas.

Reovee kogumiseks nähakse ette klaasplastist kogumismahutid mahuga 10m³ mõlemale krundile.

Soovituslikud asukohad näidatud põhijoonisel.

Projekteeritava puurkaevu hoolduspiirist 50 m kaugusele ei tohi jääda ühtegi reovee immutusala, ka ei tohi ühtegi reovee immutusala projekteerida ega rajada planeeritava puurkaevu hoolduspiirile lähemale kui 50m.

5.8.3 Vertikaalplaneering, sademevee ärajuhtimine

Ehitusprojektidega lahendada krundi vertikaalplaneering, sademevee ärajuhtimine hoonete katustelt ja kõvakattega aladelt.

Olemasolevat maapinda võib tõsta max 400mm võrreldes oleva olukorraga. Hoonete +/-0,00 näha ette max 600mm kõrgemal hoonet ümbritsevast planeeritud maapinnast.

Lähipiirkonnas puudub sademevee ärajuhtimiseks sobilik eesvool.

Sademeveett on soovituslik koguda kastmisveeks. Mittevajalikud sademeveed immutada pinnasesse oma krundi piirides väljaspool puurkaevu hooldusala, rajades looduslähedase immutusala. Välistatud peab olema sademevee valgumine naaberkruntidele.

Sademevee immutusala minimaalne kaugus naaberkinnistutest 3m.

Sademevee immutusala soovituslik asukoht näidatud põhijoonisel.

Sademevee käitlus peab vastama

* Veeseaduse § 129 toodud põhimõtetele

* Keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”

5.8.4 Sidevarustus

Sidelahendus planeeritakse õhu kaudu.

5.8.5 Soojavarustus

Planeeritava elamu soojavarustuseks on lubatud soojuspumbad, päikesekollektorid, puidukatlad, ahjud, pliidid, kaminad.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigutada eraomandis olevale kõrvalkrundile lähemale kui 4m, kõrvalkrundil olevale terrassi- ja istumisaladele mitte lähemale kui 8m. Soojuspumba välisosa müratase ei tohi krundi piiril ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71

„Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 määratud tööstusmüra sihtväärtust - päeval 50 dB ja öösel 40 dB.

Päikesepaneele ja -kollektoreid on lubatud paigaldada hoonete katustele.

Küttesüsteeme on lubatud omavahel kombineerida et tagada nõuded vastavalt määrusele 11.12.2018 nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Võimalikud maaküttekontuurid jms on lubatud rajada hoonestusalale.

5.9 Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Juurdepääs krundile Pos1 säilib olemasolevana avalikult Vana teelt (kohalik, tee, teeregistri nr 2953380), erateede Kivinuka tee (teeregistri nr 2953410) ja Tee 343 (teeregistri nr 2953430) kaudu, üle Kivinuka, Männituka ja Purila katastriüksuste.

Juurdepääs planeeritavale krundile Pos2 ette nähtud sama moodi kuni plan krundini Pos1 ja selat edasi jätkudes üle planeritava Pos 1 krundi.

Planeeritavale krundile Pos2 pääsemiseks tuleb seada servituudid planeritavale Pos1, Kivinuka, Männituka ja Purila katastriüksustele.

Alternatiivina kaaluti ka planeeringualale uue juurdepääsu rajamist üle Kündari rohumaa 15 katastriüksuse (29501:007:0260). Leiti, et uue juurdepääsu tee rajamine teisele isikule kuuluvale Kündari rohumaa 15 (29501:007:0260) katastriüksusele pikkusega ca 345 m on võrreldes 97 m pikkuse olemasoleva juurdepääsutee võimaliku parendamise kulutusega ebamajanduslik.

Parkimine korraldatakse krundisiselt, lahendatakse ehitusprojektiga. Ette nähtud min 3 parkimiskohta krundil.

5.10 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Hooned projekteerida koos ümbritseva keskkonnaga, nähes ette piirded, väikevormid, teed, haljastuse ja heakorrastuse.

Väärtuslik olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada asukohtades, kus see on vähegi võimalik, see tähendab ei jää planeeritud hoonete ja rajatiste alla ega vahetusse lähedusse. Mõlema krundi pindalast minimaalselt 30% on ette nähtud säilitada väärtusliku kõrghaljastuse alana. Puude langetamine kavandada vastavalt Lääne-Harju Vallavalitsuse 26.05.2020 määrusele nr 6 „Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas“.

Puude raie puhul arvestada looduskaitseseaduse § 55 lõikest 6' punktidest 1 ja 2 tulenevate piirangutega: keelatud on looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine, tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal (v.a seadusest tulenevatel erisustel). Pesitsusrahu periood on 15.04 – 30.06.

Täiendav info: <https://keskkonnaamet.ee/pesitsusrahu>

Ehitusprojektidega näidata jäätmekonteinerite asukohad ja lahendada olme- ja ehitusjäätmekäitlemine vastavalt Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusele nr 11 „Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri“. Jäätmekonteineritele tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs, järgides valla jäätmehoolduseeskirja ning jäätmevedaja kehtestatud nõudeid konteineri ja selle asukoha suhtes.

5.11 Kuritegevuse riske vähendate tingimuste määramine

Detailplaneering on koostatud lähtudes „EVS 809-1:2002 kuritegevuse ennetamine.

Linnaplaneerimine ja arhitektuur“. Kuritegevuse riskide ennetamiseks järgida ehitiste projekteerimisel ja edasises ekspluatatsioonis järgmisi abinõusid:

- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Näha ette välisukse ja krundi valgustus.
- Kasutada kvaliteetseid ehitusmaterjale.
- Tagada hea nähtavus krundi haljastuse ja piirete läbimõeldud lahendusega.
- Hoonetele näha ette valvesüsteemid (videovalve, signalisatsioon, leping turvafirmaga, vms).
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega
- Koristada kergesti süttiv materjal kiiresti;

5.12 Müra-, vibratsiooni-, saasteriski ja muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Märgatavat müra ja vibratsiooni lisandumist planeeringu realiseerumisel ette näha ei ole. Ehitustegevuse, kui ka edaspidise kasutamise kaasnivad müra- ja vibratsioonitasemed ei tohi ületada ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ ning sotsiaalministri 04.03.2002 määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ kehtestatud norme;

Lähtuda hoonete projekteerimisel standardist EVS 842 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“.

Vältida valgusreostust tekitavaid valgustuslahendusi, pöörates erilist tähelepanu valgusallikatele, mis avaldavad mõju elamualadele.

Harjumaa radoonikaardi andmetel paikneb detailplaneeringuala kõrge radoonisisaldusega (50 - 250 kBq/m³) pinnasega piirkonnas. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 määruses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viiteta“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades standardi EVS 840 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ kehtiva redaktsiooni meetmeid.

Maa-Ameti kaardirakenduse andmetel seisuga 2025-08-07 ei paikne planeeringualal ega lähialal pärandniitusid, kaitstavaid loodusobjekte, maardlaid ega Natura 2000 alasid. Tegemist ei ole üleujutusala. Planeeritaval alal ega lähialal ei asu ohtlike käitiste ega suurõnnetuse ohuga ettevõtteid.

Planeeritaval alal asub Tõstre lubjakivi perspektiivala (Geoloogiliste otsingu- või uuringutööde tulemusena hinnatud prognoosvaruga lubjakivilasundi ala, mis on keskkonnaregistris kinnitamata). Tegemist on kaitsmata põhjaveega. Tegevuste kavandamisel tuleb jälgida, et ei mõjutataks negatiivselt põhjavee omadusi ja sellest tulenevalt elanikeni jõudva joogivee kvaliteeti.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõuete kehtivat redaktsiooni - Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“

Arvestades planeeritava tegevuse väikest mahtu, ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid keskkonnamõjusid, seega ei ole vajalik koostada detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut ega läbi viia keskkonnamõju strateegilise hindamise menetlust. Keskkonnatingimustega arvestamine on kirjeldatud käesoleva seletuskirja punktides 5.7 ja 5.12.

5.13 Avariiolekordade vältimise meetmed ja nende esinemise korral käitumise reeglid

Avariiolekordade vältimiseks ja / või minimeerimiseks on oluline ehitusperioodil kinni pidada ehitusprojektist ning järgida üldisi ohutusnõudeid ja eeskirju. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu keskkonnale.

Avariiohtlikku olukorda on võimalik vältida ehitusplatsi korrashoiuga. Arvestada tuleb, et ehitamise ajal ei koormataks keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine. Vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem, sh vajalike sanitaar-hügieeniliste tingimuste tagamine ehitajatele. Avariiolukordade vältimises on oluline osa kindlasti järelevalvel ja koostööl erinevate osapoolte vahel. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektil ja seda ümbritseval alal. Kasutusperioodil tuleb torustike lekete korral ühendust võtta võrguvaldajaga.

5.14 Tuleohutus

Hoonestusalade paiknemisega on tagatud tuleohutuskuja rohkem kui 8 m naaberkrundi hoonestusest. Ehitiste projekteerimisel lähtuda

* SM 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”

* SM 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”

* EVS 812-7 Ehitiste tuleohutus. Osa 7 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”

* EVS 812-6 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: „Tuletõrje veevarustus.”

* EVS-EN12845:2015+A1:2020 „Paiksed tulekustutussüsteemid. Automaatsed sprinklersüsteemid. Projekteerimine, paigaldamine ja hooldus”.

Hoonete tuleohutusklassid määrata ehitusprojektidega.

Kustutus- ja päästetööde tegemiseks on juurdesõiduteed rohkem kui 3,5m laiused sõiduteed.

Välist tuletõrjevett nõutavas kauguses ei ole.

Hooned varustatakse paiksete tulekustutussüsteemidega vastavalt EVS-EN12845:2015+A1:2020 „Paiksed tulekustutussüsteemid. Automaatsed sprinklersüsteemid. Projekteerimine, paigaldamine ja hooldus”.

Ehitusloaga nr KV2004-131/EL planeeritavale alale kavandatud tuletõrjevee tiiki ei realiseerita.

Selle asemel tuleb varustada püstitamisel olev üksikelamu (EHR kood: 120274391) automaatse sprinklersüsteemiga. Kasutusloa taotluses näidatakse ära hoone varustus sprinklersüsteemiga.

6 Detailplaneeringu elluviimise kava

1. Lääne-Harju valla ja huvitatud isiku vahel on allkirjastatud leping detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase taristu ja juurdepääsute väljaehitamiseks.
2. Katastriüksuse jagamine kruntideks.
3. Planeeringukohaste teede väljaehitamise kohustus on detailplaneeringust huvitatud isikul.
4. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.
5. Planeeritavate hoonete eskiisid kooskõlastada Lääne-Harju valla keskkonna- ja ehitusosakonnaga.
6. Elektrivarustuse projekteerimiseks võtta tehnilised tingimused OÜ-lt Elektrilevi.
7. Seada vajalikud servituudid.
8. Ehituslubade väljastamine Lääne-Harju Vallavalitsuse poolt taristu, s.o tehnovõrkude, rajatiste ja ehitamiseks.
9. Planeeritava ala taristu väljaehitamine, sh planeeringualale juurdepääsu ning hoonete teenindamiseks vajalikud tehnovõrgud.
10. Rajatud tehnovõrkudele liitumislepingute sõlmimine ja vastavate kasutuslubade väljastamine.
11. Planeeringujärgse hoone projekteerimine, ehituslubade taotlemine ning ehitamine.
12. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine.

Loona Lepp
vastutav arhitekt