

TERAV KERA OÜ

Sarapuu 2, Tartu 50705
tel. 555 481 55
reg. nr. 11319822
e-post: teravkera@gmail.com
a/a: 221034629731

Töö nr: DP18-24

HARJU MAAKOND, LÄÄNE-HARJU VALD,

MEREMÕISA KÜLAS MERIHOBU TEE 16 KATASTRIÜKSUSE DETAILPLANEERING

Plan ID 477

Keila-Joa mõisa pargi (reg nr 9470) kaitsevöönd

Planeeringu koostamisest huvitatud isik

Mikriveski OÜ

Projekti juht, maastikuarhitekt

Jane Asper

Maastikuarhitekt-planeerija

Merit Naruskberg

Tartu 2025

SISUKORD

SELETUSKIRI	3
1. Ülesande koostamise alus.....	3
2. Detailplaneeringu koostaja	3
3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta	3
4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid	4
5. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	4
5.1. Planeeringuala maakasutus.....	4
5.2 Juurdepääsud ja teed	4
5.3 Haljastus ja maastik.....	4
5.4 Tehnovõrgud.....	5
5.5 Kitsendused.....	5
6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	6
7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused	6
8. Planeeringu lahendus.....	9
8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine	9
8.2. Kruntide ehitusõigus.....	9
8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele	9
8.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
8.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted.....	11
8.6. Ehitistevahelised kujad.....	11
8.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
8.7.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi	12
8.7.2. Kanalisatsioon	13
8.7.3. Sademevesi.....	13
8.7.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus	13
8.7.5. Soojavarustus.....	14
8.7.6. Sidevarustus.....	14
8.8. Keskkonnatingimuste seadmine.....	14
8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud	15
8.10. Servituutide vajaduse määramine	16
8.11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine.....	17
8.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja.....	17
8.13. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks	17
JOONISED	
1. Situatsiooniskeem	19
2. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	20
3. Olemasolev olukord.....	21
4. Planeeringu põhijoonis	22
5. Tehnovõrkude joonis.....	23

SELETUSKIRI

1. Ülesande koostamise alus

Detailplaneeringu koostamise algatamise ettepaneku tegijaks on Mikriveski OÜ. Detailplaneeringu koostamise aluseks on Lääne-Harju Vallavalitsuse 19.11.2024.a. korraldus nr 725 Meremõisa külas Merihobu tee 16 katastriüksuse detailplaneeringu koostamise algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Planeeringu koostamise korraldajaks on Lääne-Harju Vallavalitsus. Planeeringu koostamisest huvitatud isikuks on Mikriveski OÜ.

2. Detailplaneeringu koostaja

Algatamise taotluse esitaja valikul koostab detailplaneeringut Terav Kera OÜ, projekti juht, maastikuarhitekt Jane Asper (dipl. BD 002361) ja maastikuarhitekt-planeerija Merit Naruskberg (dipl. MD 002126).

3. Planeeringu eesmärk, andmed planeeringuala kohta

Detailplaneeringu eesmärk on Merihobu tee 16 elamumaal ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine.

Planeeringuala suurus on 3168 m².

Keila valla üldplaneeringu kaardil jääb Merihobu tee 16 maaüksus väikeelamumaa juhtotstarbega piirkonda. Detailplaneering on kooskõlas kehtiva Keila valla üldplaneeringuga. Planeeritav Merihobu tee 16 maaüksus jääb Keila Vallavalitsuse 03.11.2004 korraldusega nr 1164 kehtestatud Keila-Joa I ja Keila-Joa III puhkeala detailplaneeringu alale (Maa-ameti PlanID 477). Merihobu tee 16 elamukrundile on kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõiguse põhjal võimalik ehitada elamu ja üks abihoone ehitisealuse pindalaga kokku 316 m². Detailplaneeringu algatamisega soovitakse muuta hoonestusala seoses puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuse vähenemisega. Peale käesoleva detailplaneeringu kehtestamist muutub Keila-Joa I ja Keila-Joa III puhkeala detailplaneering kattuvaks planeeringuala ulatuses ehk Merihobu tee 16 katastriüksuse osas kehtetuks.

Andmed planeeritava maaüksuse kohta:

- nimi- **Merihobu tee 16** (katastriüksuse tunnus 29501:007:0949);
- maakasutuse sihtotstarve- 100% elamumaa;

- pindala- 3168 m².

4. Arvestamisele kuuluvad dokumendid

- Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005);
- Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Lääne-Harju Vallavolikogu 30.09.2019 määrus nr 16 Lääne-Harju valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2019-2030 kinnitamine;
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.2018 määrusega nr 11);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded;
- Geodeesia24 OÜ (litsentsid: 751 MA, EEG000265) poolt 06.08.2024.a. koostatud geodeetiline alusplaan, töö number 9515-24.

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeringuala asub Harju maakonnas Lääne-Harju vallas Meremõisa külas ja hõlmab Merihobu tee 16 maaüksust. Planeeringuala asukoht on näidatud joonisel 1 *Situatsiooniskeem*.

5.1. Planeeringuala maakasutus

Merihobu tee 16 maaüksuse maakasutuse sihtotstarve on elumumaa 100%. Merihobu tee 16 maaüksusel puudub olemasolev hoonestus.

5.2 Juurdepääsud ja teed

Merihobu tee 16 katastriüksus piirneb loodest Hobu teega (teeregistri nr 2959060) ja läänest Merihobu teega (teeregistri nr 2959070). Planeeringualani sõiduteed välja ehitatud ei ole.

5.3 Haljastus ja maastik

Maa-ameti andmetel on maaüksuse pinnast 2167 m² metsamaa, 272 m² on looduslik rohumaa ja 729 m² on muu maa. Üle krundi kulgeb lõunast põhjasuunas sademeveekraav koos truupidega.

Planeeringuala on üsna reljeefne, kõige kõrgemad alad (ilma kraavi arvestamata) jäävad krundi lääne- ja kaguossa ning madalaim ala krundi põhjatippu (kõrguste vahe ca 2,5 m). Maapinna absoluutkõrgused jäävad detailplaneeringualal vahemikku 5.53 (põhjas kraavis) ja 8.26 meetrit (läänes).

Planeeringuala asub Maa-ameti 1:50 000 põhjavee kaitstuse kaardi alusel keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Eesti radoonikaardi 2023. aasta andmete alusel jääb planeeringuala kõrge

radooni (Rn) sisaldusega alale. Planeeringuala jääb 50-100 kBq/m³ interpoleeritud alale ning hoonete siseõhus võib olla radoonisisaldus kõrge.

5.4 Tehnovõrgud

Läbi Merihobu tee 16 maaüksuse põhjaosa kulgevad madalpinge elektrikaablid ja sidekaabel. Läbi planeeringuala idaosa piiri äärse ala kulgeb madalpinge elektrikaabel. Merihobu tee 16 maaüksuse edelanurga juures tänava maa-alal paikneb elektriliitumuskilp.

5.5 Kitsendused

Hobu tee 10 kinnistul (kü tunnus 29501:007:0987) paikneb puurkaev numbriga PRK0000662, mille 30 m raadiusega sanitaarkaitseala ulatub planeeringualale.

Tee maa ja Hobu tee 7 krundi piiril asub reoveepumpla, mille kuja 20 m ulatub planeeringualal.

Planeeringualast idasuunas asub **kinnismälestis (registri nr 9470) Keila-Joa mõisa park**, mille 50 meetri laiune mälestise kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Mälestise kaitsevööndi eesmärk on muuhulgas tagada kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning selle vaadeldavus, kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine (MuKS § 14 lg 2). Kuna ruumiline olukord ei muutu, siis Muinsuskaitseamet ei nõua detailplaneeringu muinsuskaitsealisi eritingimusi.

MuKS § 58 on käsitletud kehtivad nõuded kinnismälestise kaitsevööndis. Mälestise kaitsevööndis on ilma Muinsuskaitseameti kooskõlastamata keelatud ehitamine ja Muinsuskaitseametit ette teavitamata kõrghaljastuse rajamine, raie-, kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd. Pinnasetöodel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsiktuleku võimalusega ka mälestise kaitsevööndis ning väljaspool mälestise ja selle kaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Planeeringualale ulatub elektri maakaabelliini kaitsevöönd, mis on piki kaabelliini kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

Planeeringualale ulatub sideehitise kaitsevööndi, mille ulatus on mõlemale poole sideehitist on maismaal 1 meeter.

Olemasoleva olukorra graafiline kujutis ja andmed planeeringuala naaberkruntide kohta on ära toodud joonisel 2 *Olemasolev olukord*.

6. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed seosed

Lääne-Harju vald on Harju maakonna lääneosas asuv omavalitsus. Suuremateks keskusteks on Paldiski linn, Karjaküla alevik, Keila-Joa alevik, Klooga alevik, Rummu alevik, Vasalemma alevik ja Ämari alevik. Planeeringuala paikneb Lääne-Harju valla kirdeosas, Meremõisa küla tiheasustusalal.

Vahetuslähedusse jääb Keila-Joa mõisa park, mis asub Keila jõe mõlemal kaldal. Tallinna linn asub planeeringualast ca 34 km, Tabasalu alevik ca 23 km, Keila linn ca 15 km ja Paldiski linn ca 22 km kaugusel.

Lähim bussipeatus (Kungla) asub planeeringualast põhjasuunas ca 550 m kaugusel. Lähim kool Laulasmaa Kool koos lasteaiaga jääb planeeringualast 4,7 km kaugusele. Lähim kauplus jääb Keila-Joa alevikku planeeritavast alast 2,1 km kaugusele. Laulasmaa külas asuvad veel kauplused, restoranid, kohvik, spa, apteek ja tankla.

Planeeringualast idasuunda jääb Natura 2000 ala Türisalu loodusala (RAH0000448) ja kaitsealune park Keila-Joa mõisa park (KLO1200572).

Merihobu tee 16 elamumaa piirneb põhjas ja läänes Puhkeala transpordimaa (kü tunnus 29501:007:0994) katastriüksusega, idas Hobu tee 10 (kü tunnus 29501:007:0987) tootmismaa ja Keila metskond 264 (kü tunnus 29501:007:1878) maatulundusmaa ning lõunas Merihobu tee 14 (kü tunnus 29501:007:0952) elamumaa katastriüksustega.

Planeeringuala ümbritsevad elamumaa kruntide suurused on varieeruvad, jäädes vahemikku 1571 m² – 15684 m². Planeeringualaga piirneb Keila jõe mõisa pargiala suuruselga 53970 m² (Keila metskond 264, maatulundusmaa 100%). Keila jõgi jääb planeeringualast idasuunda ca 200 m kaugusele. Planeeringualast lõuna suunas ca 170 m kaugusele jääb Keila-Joa mõisa kalmistu. Meri jääb linnulennult Merihobu tee 16 krundist 550 m kaugusele.

Planeeringuala kontaktvööndis asuvad olemasolevad elamud on madalakaldelise katusega ühe ja kahekorruselised hooned, mille katuse kalle jääb vahemikku 1-30 kraadi. Hoonete välisviimistluses on kasutatud puitu ja krohvi. Olemasolevate hoonete katusematerjaliks on valdavalt plekk või rullmaterjalid.

7. Planeeringulahenduse kaalutlused ja põhjendused

Planeeritud tegevus sobitub põhimõtteliselt kavandatavasse asupaika, tuginedes ümbritsevale maakasutuslikule situatsioonile ning strateegilistele planeerimisdokumentidele. Detailplaneering on kooskõlas planeeringualal kehtiva endise Keila valla üldplaneeringuga, mille põhijoonisel jääb Merihobu tee 16 maaüksus väikeelamumaa juhtotstarbega alale (vt ÜP põhijoonise väljavõte lk 7).



Joonis 1. Planeeringualal kehtiv endise Keila valla üldplaneeringu põhijoonise väljavõte

Planeeringuala asub looduskaunis kohas, kuhu elamute rajamine on atraktiivne. Detailplaneeringu realiseerimisel võetakse kasutusse seni tühjana seisnud krunt.

Planeeritav Merihobu tee 16 maaüksus jääb Keila Vallavalitsuse 03.11.2004 korraldusega nr 1164 kehtestatud Keila-Joa I ja Keila-Joa III puhkeala detailplaneeringu alale. Varemkoostatud

detailplaneeringuga jagati ala 90-ks krundiks, millest 75 krunti moodustavad elamumaa krundid (keskmise suurus 4500 m²). Lisaks moodustati kolm üldmaad, 10 tootmismaa krunti ja üks transpordimaa krunt. Üksikelumumaa krundile on lubatud ehitada kaks kuni 2-korruselise hoonet (elamu ja abihoone), materjalidest eelistada kohapealseid ehitusmaterjale (puu, paas, tsement. Mitte liialdada klaasi ja betooniga. Merihobu tee 16 elamukrundile on kehtiva detailplaneeringuga antud ehitusõiguse põhjal võimalik ehitada elamu ja üks abihoone ehitisealuse pindalaga kokku 316 m².

Detailplaneeringu algatamisega soovitakse muuta hoonestusala seoses puurkaevu sanitaarkaitseala ulatuse vähenemisega. Kuna krundile oli juba varasema detailplaneeringuga kavandatud elamu ja abihoone ehitamine, siis ruumiline olukord ei muutu. Samas oli kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala varem kehtinud sanitaarkaitseala tõttu liiga väike, mistõttu krundi ehitusõiguse realiseerimine oli piiratud. Detailplaneeringuga muudetakse krundil hoonestusala suuremaks, mistõttu paranevad krundile ehitamise tingimused. Hoonestusala suurendamine on proportsioonis lähipiirkonna hoonestusalade määramise põhimõtetega.

Planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusele tühjalt seisnud katastriüksus, mis parandab piirkonna turvalisust. Uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust. Käesolev detailplaneering ei kahjusta avalikku huvi ega too kaasa soovimatuid keskkonnamõjusid.

Liikluskorralduse seisukohast asub planeeringuala hästi ligipääsetavas kohas, Merihobu tee ääres. Võimalik on ka ühistranspordi kasutus, kuna lähim bussipeatus paikneb planeeringualast põhjasuunas 550 m kaugusel. Elamukrundi veega varustamine ja kanalisatsioon on planeeritud keskkonda hoidvalt ühistorustike baasil. Tühjalt seisnud krundi kasutuselevõtt toetab säästva arengu põhimõtteid, kuna aitab tagada tõhusamat infrastruktuurikasutust, mis omamorda vähendab keskkonnakoormust ja ressursside tarbimist. Kompaktsemates piirkondades on võimalik pakkuda paremaid ja tihedamaid ühistranspordivõimalusi, mis toetab omakorda keskkonnasõbralikku liikumist ning parandab kohaliku elukeskkonna kvaliteeti.

Planeeringu realiseerimine võimaldab kasutusele võtta kvaliteetse elamumaa potentsiaaliga maaüksuse, mis on kokkuvõttes positiivne mõju ka majandusele. Maksujõulise elanikkonna kasvuga suureneb nõudlus mitmete teenuste osas ja seega luuakse eeldused uute teenuste pakkumiseks.

Planeeringuala ei ohusta roheline võrgustiku toimimist. Planeeritud ehitustegevus ei lõika läbi roheline võrgustiku koridore. Kinnistul olev väärtuslik kõrghaljastus säilib maksimaalselt.

Kavandatud tegevusega ei kaasne piirkonna ebaproportsionaalset tihenemist, tagatud on juurdepääs avalikult teelt. Hoonete paigutamisel on silmas peetud olemasolevat hoonestust.

Kavandatud hoonestus on proportsionaalses mahus piirkonna hoonestusega ja kooskõlas kehtiva Keila valla üldplaneeringuga. Esteetilise miljöö tagamiseks on hoonete arhitektuursete tingimuste määramisel silmas peetud piirkonna hoonestus- ja ehitustavasid ning nende sobivust ümbritsevasse keskkonda. Määratud arhitektuurinõuete järgi püstitatud hoonestus muudab ümbruse ilmekamaks.

8. Planeeringu lahendus

8.1. Planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine

Planeeringuga olemasoleva katastriüksuse jagamist (sh piiride muutmist) ei kavandata.

8.2. Kruntide ehitusõigus

Detailplaneeringuga on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. **Väljapoole hoonestusalasid on ehitusõiguses toodud hoonete püstitamine keelatud.** Hoonestusalade piires on lubatud ka tee, parkla ja haljasalade kavandamine. Planeeringu joonisel 4 on toodud planeeritava elamu soovituslik asukoht hoonestusalas.

Krundi ehitusõigusega on määratud: 1) krundi kasutamise sihtotstarve; 2) hoonete suurim lubatud arv krundil; 3) hoonete suurim lubatud ehitisealune pind; 4) hoonete lubatud maksimaalne kõrgus. Planeeritud krundi ehitusõigus on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

Merihobu tee 16 krundile võib ehitada 1 elamu ja kuni 1 abihoone, mis sisaldab nii ehitusloa kui ka ehitusteatis (ehitisealuse pindalaga 20-60 m² ja kuni 5 m kõrge) kohustuslikke hooneid.

Ehitiste kasutamise otstarbe määramise aluseks on võetud „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ majandus- ja taristuministri 02.06.2015. määrus nr 51.

Merihobu tee 16 krundi ehitiste lubatud kasutamise otstarbed on:

- 11101 üksikelamu;
- 12744 elamu abihoone.

8.3. Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoonete projekteerimisel Merihobu tee 16 krundile arvestada joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* toodud arhitektuursete tingimustega. Uute hoonete lõplik asukoht, mahuline liigendatus ja välisviimistlus määratakse konkreetse hoone arhitektuur-ehitusliku projektiga.

Olulisemad arhitektuurinõuded ehitistele:

- Hoonete arhitektuurne lahendus peab kandma endas piirkonda sobiva hoonestuse põhimõtteid ja arhitektuurseid suundumusi. Järgida tuleb kohalikke hoonestus- ja

ehitustavasid. Kavandatavate hoonete arhitektuur peab olema piirkonda sobiv ja olemasolevat keskkonda väärtustav.

- Välisviimistlusmaterjalid peavad olema väärivad, kvaliteetsed, ajas vastupidavad ning esinduslikud.
- Krundile projekteeritavad hooned peavad olema sarnase arhitektuurse käekirjaga ning sobima piirkonna üldise arhitektuurse ilmega. Abihooned ja nende välisviimistlus peab sobima elamutega.
- Päikesepaneelide kasutamisel sulandada need arhitektuursesse terviklahendusse. Paneelid või nendega kaetavad osad kavandada osaks arhitektuursetest elementidest või fassaadist.

Keelatud on:

- Imiteerivad materjalid (nt kiviimitatsiooniga fassaadiplaat, plastiklaudis jms) ja ümarpalk. Lubatud on nelikantpalk, kui ei kasutata üleulatuvaid nurgaseotisi.
- Erksad, intensiivsed ja „ultra“ -värvitoonid. Soovitav on kasutada hoonete juures naturaalseid ja looduslähedasi toone.

Hoonete projekteerimisel planeeritud krundile arvestada tabelis 1 toodud arhitektuursete tingimustega.

Tabel 1. Hoonestuse arhitektuursed nõuded

<i>Hoone lubatud korruselisus</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
<i>Lubatud katusekalde vahemik</i>	Vt tabel joonisel 4 <i>Planeeringu põhijoonis</i> .
<i>Katuseharja kulgemise suund</i>	Vaba.
<i>Katuse tüüp</i>	Viil-, kald- ja lamekatuse.
<i>Katusekatte lubatud materjalid</i>	Katusekivi, -plekk, tsementkiudplaat, lamekatustel ka rullmaterjalid.
<i>Põhilised välisviimistlusmaterjalid</i>	Puit, kivi, krohv (ka kombineeritult) jm kvaliteetne ja nõuetele vastav materjal.

8.4. Tee maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Merihobu tee 16 krundile on planeeritud juurdepääs Merihobu teelt. Joonisel nr 4 *Planeeringu põhijoonis* on esitatud varemkehtestatud planeeringuga kavandatud tee lahendus ja kergliiklustee põhimõtteline asukoht.

Joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis* näidatud krundi külg, kust on lubatud rajada juurdepääsutee. Krundile on lubatud rajada üks juurdepääsutee. Juurdepääsuteede täpne asukoht lahendatakse projekteerimise käigus.

Parkimine tuleb lahendada krundisiseselt, tee maa-alal parkimine on keelatud. Krundi minimaalne parkimiskohtade arv on arvutatud vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“

parkimismääradele, mille järgi peab elamu krundil väike-elamute alal olema tagatud vähemalt 3 parkimiskohta. Täpne lahendus antakse edasise projekteerimise käigus.

8.5. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala loode- ja lõunapiiri äärne kitsas ala ning idaosa on kaetud puistuga. Katastriüksuse läänepoolses keskosas kasvab üksik lehtpuu.

Väärtuslik kõrghaljastus säilitada maksimaalses võimalikus mahus. Planeeringualal tuleb teostada valikuline kujundusraie, mille käigus väheväärtuslikud puud ja põõsad eemaldatakse ning säilitatakse eluterved puud ja põõsad ning vajadusel tekitatakse kasvuala uutele istutatavatele puudele ja madalhaljastusele. Likvideerida ohtlikud, kahjustunud ja ehitustsoonis paiknevad puud. Likvideeritav kõrghaljastus tuleb lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

Olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks tuleb tagada järgmised tingimused:

- ✓ säilitatavad puud ei tohi jääda pinnaveega täituvatesse umblohkudesse;
- ✓ puutüvesid ega juurekava ei tohi vigastada ehitustegevuse käigus;
- ✓ pinnast ei tohi tõsta kõrgemale kui puu juurekaela kõrgus;
- ✓ puid ei soovitata jätta kasvama lähemale kui 5 meetrit hoonest.

Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid. Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust. (Kõrghaljastuseks nimetatakse puittaime, mille rinnadiameeter (puu tüve läbimõõt 1,3 m kõrguselt) on vähemalt 0,08 m.)

Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/ servituudialadele istutada kõrghaljastust.

Piirete osas järgitakse alal varemkehtestatud Keila-Joa I ja Keila-Joa III puhkeala detailplaneeringuala nõuded, kus piirdeaia rajamine krundi piirile ei ole lubatud. Merihobu tee 16 krundi piirile piirdeaia ehitamine ei ole lubatud, aga krundi piir tuleb looduses visuaalselt markeerida (omandi piiride märgistamine, avalikkusele suunatud info). Piiramiseks on lubatud kasutada hekki.

8.6. Ehitistevahelised kujud

Ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt Siseministri määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ [RT I, 23.02.2021, 6 - jõust. 01.03.2021].

Detailplaneeringualal lubatud hoonetevaheline tuleohutuskuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega.

Ehitiste täpne tulepüsivusklass määratakse projekteerimise käigus.

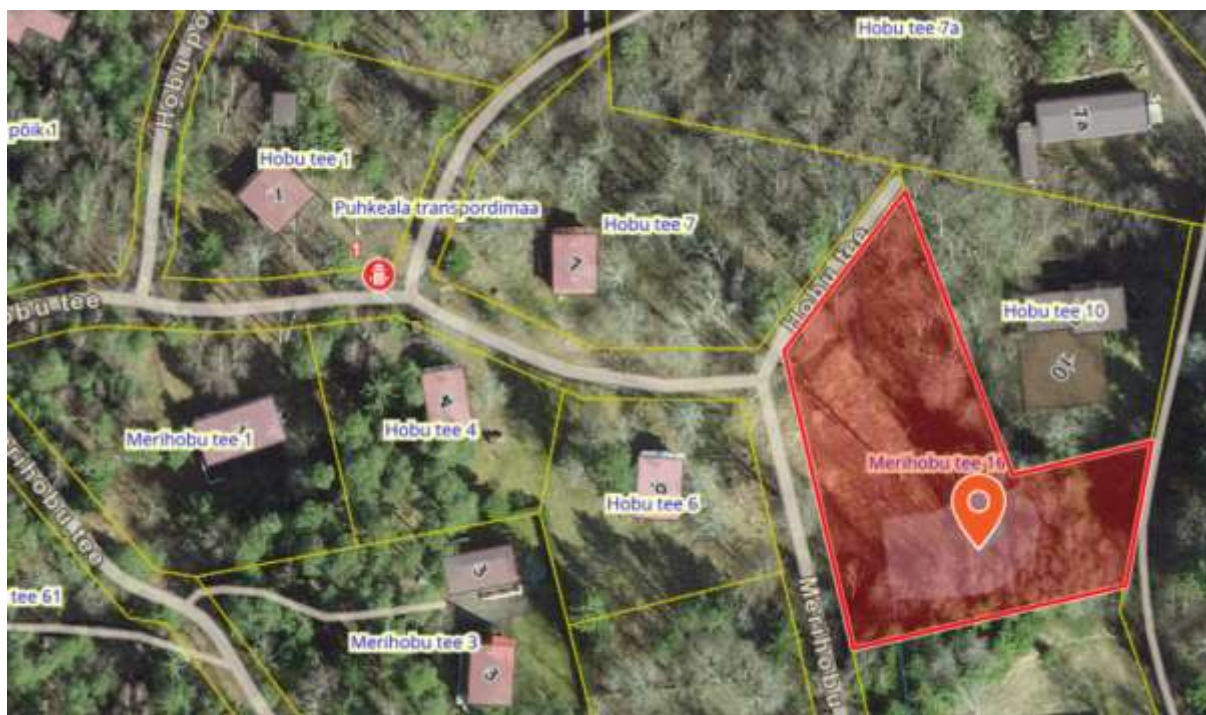
8.7. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus, mida täpsustatakse projekteerimise käigus. Tehnovõrguliinid tuleb projekteerida maa-alustena. Lokaalne vee- ja kanalisatsioonilahendus krundil on keelatud.

8.7.1. Veevarustus ja tuletõrjevesi

Piirkonnas on välja ehitatud ühisveevärgi torustik, torustike omanikuks on MTÜ Meremõisa. Merihobu tee 16 krundi veevarustus on lahendatud tänaval paikneva ühisveetorustiku baasil, ühendus on ette nähtud tänaval paiknevast liitumispunktist. Krundile oma (joogivee)kaevu rajamine ei ole lubatud. Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,5 m³/d.

Tuletõrjevee tagamisel tuleb arvestada siseministri 18.02.2021 a. määrusega nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.



Skeem 1. Lähima tuletõrjehüdrandi (nr 1, VID 6399) asukoht

Vastavalt määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 kohaselt peab veevõtukoht üldjuhul paiknema ehitisest päästetehnika ohutuse tagamiseks vähemalt 30 m kaugusel ja paiknema ehitise sissepääsust ning tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest

kuni 200 m kaugusel. Veevõtukoha kaugus ehitistest mõõdetakse mööda päästetehnikaga sõidetavaid teid. Lähim nõuetele vastav (10 l/s) tuletõrjehüdrant (nr 1, VID 6399) jääb Merihobu tee 16 krundist ca 80 m kaugusele Merihobu tee 1 krundi kagupiiri äärde ristmikule (vt täpsemalt skeem 1 lk 12).

8.7.2. Kanalisatsioon

Piirkonnas on ühiskanaliseerimise torustik välja ehitatud, nende omanikuks on MTÜ Meremõisa. Merihobu tee 16 krundi reovesi on ette nähtud juhtida tänaval paiknevasse ühiskanaliseerimistorustikku. Ühendus on ette nähtud tänaval paiknevast liitumispunktist. Lokaalsete kanalisatsioonilahenduste kasutamine on keelatud. Planeeritav arvutuslik maksimaalne veetarbimine on 0,5 m³/d.

Sademe- ja drenaaživee juhtimine reoveekanaliseerimistorustikku on keelatud.

Planeeritav arvutuslik maksimaalne reoveehulk on nagu arvestuslik veetarbiminegi 0,5 m³/d.

8.7.3. Sademevesi

Krundi vertikaalplaneerimine lahendatakse projekteerimise käigus. Vajadusel on lubatud reljeefi korrigeerida hoonet ümbritsevatel aladel, juurdepääsuteedel ja parkimisaladel, et oleks tagatud sademevee äravool. Krundi maapinda ei või tõsta selliselt, et sademevesi juhitakse või valguks naaberkrundile. Sademevesi immutatakse krundi siseselt ja/või juhitakse piirnevasse kraavi. Sademevee immutamiseks kasutada looduslähedasi immutusviise. Katuse sademevesi on soovitatav koguda kastmiseks maa-alusesse mahutisse. Planeeringu realiseerimisega ei tohi kaasneda naaberkruntidele täiendavaid liigvee probleeme. **Tagada tuleb transiitvee läbivool kraavis.** Merihobu tee 16 krundil oleva kraavi asukohta on lubatud muuta vastavalt projekteeritud hoonete, parkla jms asukohtadele. **Kraavi ei ole lubatud likvideerida, tagada tuleb transiitvee läbivool kraavis.** Olemasolev säiliv kraav koos truupidega on esitatud joonisel 4 *Planeeringu põhijoonis*.

8.7.4. Elektrivarustus ja välisvalgustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 487637.

Detailplaneeringuala toide on tagatud olemasoleva alajaama Meremõisa-3:(Rae) baasil. Krundi elektrivarustus on ette nähtud olemasolevast 0,4 kV liitumiskilbist LK192190, mis asub krundi edelanurgas tänaval maa-alal. Elektritoide liitumiskilbist objekti peajaotuskilpi on ette nähtud maakaabliga. Liitumiskilbist elektripaigaldise peakilpi projekteerib ja ehitab Tarbija oma vajadustele vastava liini. Kaablite kaitsetsooniks on 1,0 m kaablist mõlemale poole.

Olemasoleva sõidutee ääres on tänavavalgustus. Krundisisene välisvalgustus lahendatakse edasise projekteerimise käigus.

8.7.5. Soojavarustus

Planeeringualal paiknevate hoonete kütmine lahendada krundil lokaalselt. Soovitav on kasutada süsteeme, mis oleksid energiasäästlikud ning minimaalselt keskkonda saastavad. Võimalikud kütteallikad on elektri-, soojuspump- (sh maakütte tüüpi soojuspump), õli- või tahkeküte ja päikesepaneelid (katuse või fassaadi tasapinnas, maapinnale paigaldatavate päikesepaneelide kasutamine on keelatud). Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu laskvad küteliigid nagu näiteks raskeõlid ja kivisüsi.

8.7.6. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Telia Eesti AS poolt väljastatud telekommunikatsioonialastele tehnilistele tingimustele nr 39428362.

Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on planeeritud sidekanalisatsioon/multitoru ühendus Telia sidevõrgu kaevust (sidekaev MER-086) hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani. Kogu rajatav sidetrass peab olema elektriliselt tuvastatav.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid, sidekaevud ei tohi jääda sõidutee alla.

8.8. Keskkonnatingimuste seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeringu koostamisel lähtutakse säästva arengu printsiipidest ja järgitakse kõrgetasemelise keskkonnakaitse põhimõtteid. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Planeeritaval krundil pole lubatud ladustada ohtlikke jäätmeid. Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja õigusaktidele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Kõik ohtlikud jäätmed kogutakse vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Orgaanilised jäätmed on soovitav komposteerida omal krundil kinnises kompostis. Jäätmete äravedu korraldatakse vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale. Prügikonteineri(te) paiknemine lahendatakse täpsemalt edasise projekteerimise käigus. Konteiner(id) varjestada variseina või haljastuse abil nii, et need jääks märkamatuks.

Vastavalt Atmosfääriõhu kaitse seadus § 58 tuleb tagada, et planeeringu elluviimisel ei ületataks piirkonna jaoks käesoleva seaduse § 56 lõike 4 alusel kehtestatud müra normtasest. Tehnoseadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel arvestada naaberelamute paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks keskkonnaministri 16.12.2016 a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja

mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ Lisa 1 normtasemeid. Projekteerimisel tuleb vältida võimalikke mürahäiringuid ja tagada, et paigaldatavate tehnoseadmete müra levik oleks tõkestatud.

Ehitusaegse müra mõju leevendamiseks tuleks mürarikkaid ehitustöid teostada päevasel ajal ning kasutatav tehnika peab olema heas tehnilises seisukorras. Ehitusaegselt tuleb tagada, et müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määrusega nr 71 Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise ja hindamise meetodid, 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 määratud norme“.

Eesti radoonikaardi 2023. aasta andmete alusel paikneb Merihobu tee 16 maaüksus kõrge radooni (Rn) sisaldusega alal, kus võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Kohati võib sellistel aladel olla radoonisisaldus majade siseõhus kõrge. Soovituslik on enne projekteerimist teostada ala pinnase radoonisisalduse mõõtmine, et täpsustada pinnase radoonisisaldust. Lubatud on kasutada ka kõrvalkruntide varemkoostatud radooniuuringut. Juhul kui uuringut ei teostata või uuring kinnitab kõrgendatud radoonitaset, tuleb hoonete projekteerimisel ja ehitamisel kasutusele võtta õhu radoonisisaldust vähendavad meetmed. Tagada tuleb ruumides Ettevõtlus- ja infotehnoloogia ministri 28.02.2019 määruse nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteerivast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ kohane õhu radoonisisalduse viitetase. Soovituslik on projekteerimisel järgida EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Veeseaduse § 127 lg 1 alusel heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine ei ole lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala välispiirist.

8.9. Planeeringulahendusega kaasnevad mõjud

Majanduslikud mõjud

Kuna krundile oli juba varasemalt planeeritud elamu ja abihoone ehitamine, siis ruumiline olukord ei muutu. Samas oli varemkehtestatud detailplaneeringuga kavandatud hoonestusala suhteliselt väike, mistõttu krundi ehitusõiguse realiseerimine oli piiratud. Detailplaneeringuga muudetakse krundil hoonestusala suuremaks, mistõttu paranevad krundile ehitamise tingimused. Planeeringu realiseerimisel võetakse kasutusele tühjalt seisnud katastriüksus, mis parandab piirkonna turvalisust. Uusehitised muudavad piirkonda ilmekamaks ja elanike arvu kasv mõjutab positiivselt majandust. Merihobu tee 16 krundile hoonete ehitamisega koos on vajalik jätkata varemplaneeritud juurdepääsutee väljaehitamist, mistõttu paranevad ka

kohalikele elanike liiklemistingimusi. Piirkond muutub atraktiivsemaks uutele elanikele ning seeläbi tõuseb keskmine kinnisvara väärtus. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualast idasuunas asub kinnismälestis Keila-Joa mõisa park (reg nr 9470), mille kaitsevöönd ulatub planeeringualale. Kuna krundile oli juba varasemalt planeeritud elamu ja abihoone ehitamine, siis ruumiline olukord ei muutu, mistõttu ei ole planeeringulahenduse realiseerimisel otsest negatiivset kultuurilist mõju. Planeeringulahendus on kooskõlas piirkonnas välja kujunenud asustusstruktuuriga. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobivad arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju on piirkonda uute elanike lisandumine. Samas ei muuda planeeringulahendus väljakujunenud asustusstruktuuri. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale avaldub eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, mõningase suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuid tegemist on ajutise loomuga tegevusega, seetõttu võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" §6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhu saastamist. Planeeritavate tegevuste realiseerimisel ei ole ette näha olulist keskkonnamõju, samuti ei seata ohtu inimeste tervist, kultuuripärandit või vara.

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud, peamiselt ehitustegevuse ajal, on eeldatavalt väikesed ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Ehitustegevuse ajal on võimalik mõningane vibratsioon ja tolmu ning tavalisest suuremas koguses jäätmete teke. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete ja rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra taseme suurenemine. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

8.10. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringuga määratakse vajadus servituutide seadmiseks.

Servituudid seatakse kehtestatud planeeringu alusel vastavalt asjaõigusseadusele. Servituudi seadmise vajadusega alad on näidatud planeeringu joonisel 5 *Tehnovõrkude joonis*.

Detailplaneeringualal on vajadus seada järgmised servituudid:

- Üle Merihobu tee 16 põhja- ja idaosa kulgevatele madalpinge elektriakaablitele võrguvaldaja kasuks.
- Üle Merihobu tee 16 põhjaosa kulgevale sidekaablile võrguvaldaja kasuks.

8.11. Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmine

Planeeringut koostades on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine);

Lisaks antud nõuetele tuleb edasisel projekteerimisel ning ekspluatatsioonil tagada:

- jälgitavus (võimalusel nt ka videovalve);
- teeala korrashoid;
- võõrastele piiratud juurdepääs eraalale;
- krundisisese juurdepääsutee ja parkimisala valgustus;
- vastupidavate ja kvaliteetsete ehitismaterjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, piirded).

8.12. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb hüvitada koheselt planeeritud krundi igakordsete omanike poolt.

8.13. Majanduslikud võimalused planeeringu elluviimiseks

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

- Planeeringuga ei kaasne Lääne-Harju Vallavalitsusele kohustust avalikult kasutatava tee ja tehnovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks.
- Huvitatud isik on kohustatud tagama omal kulul detailplaneeringuga ettenähtud servituutide seadmise ja kandmise kinnistusraamatusse.
- Planeeringulahenduse elluviimiseks otseselt vajalike ning sellega funktsionaalselt seotud avalikuks kasutamiseks ette nähtud tee ja sellega seonduvate rajatiste väljaehitamise tagab ja vastavad kulud kannab planeeringust huvitatud isik.

- Planeeritud krundi ehitusõigus realiseeritakse krundi valdaja poolt. Krundi igakordne omanik kohustub ehitise välja ehitama ehitusloaga ehitusprojekti alusel koos krundisisese haljastuse, juurdepääsutee ja krundisisese parkimisalaga. Vastavad tegevused toimuvad igakordse krundiomaniku kulul.
- Ühendused tehnovõrkudega projekteerib ja rajab piirkonna huvitatud isik kokkuleppel tehnovõrke valdava ettevõttega vastavalt hoone tegelikule paigutusele hoonestusalas.
- Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Ehitusseadustikule, Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele, standarditele ja heale projekteerimistavale. Enne hoonete kasutuselevõttu taotleb krundi igakordne omanik või hoonestusõiguse omanik vajalikud kasutusload või esitab kasutusteatised vastavalt Ehitusseadustikule.
- Planeeringualale kavandatud keskkonna välja ehitamine peab toimuma võimalikult terviklikuna ning kooskõlas detailplaneeringus sätestatuga.