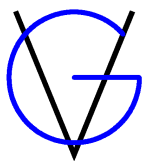


*VAHTRA GRUPP OÜ*



**MEREMÕISA KÜLA  
ROONDLA TEE 6 KATASTRIÜKSUSE  
DETAILPLANEERING**

TÖÖ NR:	DP188-25
Planeeringu koostamise korraldaja	Lääne-Harju Vallavalitsus Rae 38, 76806, Paldiski linn, Harju maakond registrikood 77000200 ☎ 679 06 00
Planeeringu koostaja:	Vahtra Grupp Osühing Hälli 4, 13521, Tallinn registrikood 11176431 EEP 000502
Volitatud arhitekt 7	Enel-Katrin Vahter
Huvitatud isik	Asko Mägi

Detailplaneeringu kaust koosneb kahest osast:

I osa - kehtestamisele kuuluv planeeringu dokumentatsioon (1. tekstiline osa, 2. joonised)

II osa - menetlusedokumentid, lisad, kooskõlastused

Tallinn  
detsember 2025

PROJEKTI KOOSTAMISEST VÕTSID OSA

Ehitusgeodeetilised uuringud

HENRI PROJEKT OÜ  
Papiniidu tn 13 Pärnu 80042  
registrikood 10468810  
EEG000494

Kontaktisik

A.Vare  
☎ 534 155 19  
E-post: [projekt@henriprojekt.ee](mailto:projekt@henriprojekt.ee)

## I. KEHTESTAMISELE KUULUV PLANEERINGU DOKUMENTATSIOON

### 1. TEKSTILINE OSA

- Seletuskiri

### 2. JOONISED

DP 1 Situatsiooniskeem

DP 2 Kontaktvöõndiskeem

DP 3 Tugiplaan

M 1:500

DP 4 Põhijoonis

M 1:500

## SELETUSKIRI

1.	SISSEJUHATUS .....	6
2.	LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS .....	6
2.1.	Kehtivad õigusaktid .....	6
2.2.	Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid .....	6
2.3.	Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud .....	6
2.4.	Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt .....	6
2.5.	Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud .....	6
2.6.	Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta .....	6
3.	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE .....	6
4.	KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS .....	6
4.1.	Kontaktvööndi analüüs .....	6
4.2.	Fotod planeeringualast .....	7
4.3.	Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus .....	9
4.4.	Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus .....	9
4.5.	Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus .....	9
4.6.	Olemasolev tehnovarustus .....	9
4.7.	Olemasolev haljastus ja keskkond .....	9
4.8.	Kehtivad kitsendused ja maakasutuspiirangud (Maa- ja Ruumiameti kitsenduste kaardi andmetel) .....	9
4.9.	Planeeringud kontaktvööndis .....	10
4.10.	Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule .....	11
5.	PLANEERINGUETTEPANEK .....	11
5.1.	Krundijaotus .....	11
5.2.	Krundi ehitusõigus .....	11
5.3.	Piirdeaiad .....	12
5.4.	Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus .....	12
5.5.	Haljastus ja heakorra põhimõtted .....	12
5.6.	Vertikaalplaneerimine .....	12
5.7.	Tuleohutus .....	13
5.8.	Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused, piirangud .....	13
6.	TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS .....	13
6.1.	Üldosa .....	13
6.2.	Elektrivarustus .....	14
6.3.	Tänavavalgustus .....	14
6.4.	Soojusvarustus .....	14
6.5.	Sidevarustus .....	14
6.6.	Veevarustus ja kanalisatsioon .....	14
6.7.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine .....	14
7.	KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE .....	14
7.1.	Üldosa .....	14
7.2.	Ehitusaegne mõju .....	15
7.3.	Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn .....	15
7.4.	Võimalikud avariolukorrad .....	15
7.5.	Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju .....	15
8.	EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHITAMISEKS ESITATUD NÕUDED .....	15
8.1.	Müraleevendusmeetmed .....	15
8.2.	Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks .....	16
8.3.	Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded .....	16
8.4.	Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded .....	16

8.5.	Üldised arhitektuurinõuded.....	16
8.6.	Tehnorajatiste rajamise nõuded .....	17
9.	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	17
10.	TEHNILISED NÄITAJAD.....	18
11.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	18
12.	PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA.....	18

## 1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu alaks on Lääne-Harju vallas Meremõisa külas asuv Roondla tee 6 katastriüksus. Planeeringuala suurus on 5150,0m<sup>2</sup>.

## 2. LÄHTESEISUKOHAD PLANEERINGU KOOSTAMISEKS

### 2.1. Kehtivad õigusaktid

- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015)
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded,„
- Muud standardid, määrused ja seadused

### 2.2. Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid

- Keila valla üldplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald.
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 20.03.2018 korraldus nr 204. Meremõisa küla Roondla tee 6 kinnistu detailplaneeringu algatamine.
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 25.02.2025 korraldus nr 101. Lääne-Harju Vallavalitsuse 20.03.2018 korralduse nr 204 "Detailplaneeringu algatamine muutmine ".
- HENRI PROJEKT OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan tehnovõrkudega, töö nr G756-22
- Huvitatud isiku poolt 07.09.2017 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud 7-4/17/3700-1).

### 2.3. Planeeringualal kehtestatud detailplaneeringud

Planeeringuala asub Keila Vallavalitsuse 04.02.2004 korraldusega nr 134 kehtestatud Allika maaüksuse detailplaneeringu alas.

### 2.4. Eritingimused kitsendusi põhjustavate objektide valitsejate poolt

Eritingimused puuduvad.

### 2.5. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud

Uuringuid koostatud ei ole

.

### 2.6. Kokkulepped maakasutuse kitsendamise kohta

Kokkulepped puuduvad.

## 3. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ÜLESANNE

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Roondla tee 6 elamumaale ehitusõiguse ja -tingimuste määramine, tehnovõrkude lahendamine, keskkonnakaitseliste abinõude ning vajalike kitsenduste määramine. Detailplaneeringu algatamisega sooviti suurendada ehitusõiguse näitajaid.

## 4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 4.1. Kontaktvööndi analüüs

Planeeringuala asub Meremõisa külas ca 200m kaugusel 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teest põhjasuunas. Kontaktvööndisse jäävad krundid on enamuses elamumaa sihtotstarbega. Kõik elamumaa sihtotstarbega krundid ei ole hoonestatud. Kruntide suurused piirkonnas jäävad vahemikku 4300m<sup>2</sup> - 12396m<sup>2</sup>.

Planeeringuala piirneb põhjast, idast ja lõunast elamumaadega. Läänest piirneb transpordimaa sihtotstarbega krundiga., idast riigiteega ning lõunast ja läänest Jõesuu ühistu maaüksusel asuva erateega.

Planeeringualal ei paikne teadaolevalt (Maa-ja Ruumiameti ja EELIS-e andmetel) Natura 2000 võrgustiku alasid, kaitsealasid, hoiualasid, püsielupaikasid, kaitstavate liikide elupaikasid, kaitstavaid looduse üksikobjekte või muinsuskaitse objekte. Planeeringuala ei asu rohevõrgustiku alal.

Planeeringualal ei asu maardlaid ja ala vahetus läheduses ei asu ohtlikke ettevõtteid.

Lähim ühistranspordipeatus Meremõisa asub planeeringualast ca 750m kaugusel 11390 Tallinn-Rannamõisa Kloogaranna teel.

Lähim kool, Laulasmaa kool, asub ca 4,2km kaugusel.

Lähim toidupood asub ca 3,7km kaugusel.

Planeeringuala kontaktvööndit iseloomustab lahtine hoonestusviis. Kontaktvööndis asuvad valdavalt kahepoolse viilkatusega 2-korruselised hooned.

Lähim tuletõrjehüdrant asub ca 600m kaugusel kirdes, Uus-Merihobu teel.

## 4.2. Fotod planeeringualast



Foto 1. Vaade Roondla teele



Foto 2. Vaade planeeringualale



Foto 3. Vaade lähiümbrusele



Foto 4. Vaade lähiümbrusele



Foto 5. Vaade lähiümbrusele

**4.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus**

nr	mü nimetus	kü number	pindala m2	sihtotstarve
1	Roondla tee L2	29501:007:0799	2277,0	transpordimaa
2	Roondla tee 8	29501:007:0797	5537,0	elamumaa
3	Männimäe põik 3	29501:001:0346	9116,0	elamumaa
4	Roondla tee 4	29501:007:0795	4412,0	elamumaa

**4.4. Planeeringuala maakasutus, maaomand ja hoonestus**Roondla tee 6

Katastritunnus 29501:007:0796

Krundi suurus 5150,0m<sup>2</sup>

Sihtotstarve elamumaa 100%

Kruunt on eraomandis.

Olemasolev hoonestus:

1. Üksikelamu EHR kood 120705656
2. Saun EHR kood puudub
3. Garaaz EHR kood puudub

**4.5. Olemasolevad teed, juurdepääsud ja liiklus**

Juurdepääs planeeringualale toimub 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teelt algava kohaliku Männimäe tee (katastritunnus 29501:007:1657) ning eratee Roondla tee L2 (29501:007:0799) kaudu.

**4.6. Olemasolev tehnovarustus**

Planeeringuala lähiümbruses paiknevad valguskaabel, sidekaabel, madalpinge kaabelliin, veetorustik, ja sadevete kanalisatsioonitorustik. Veevarustus toimub ühistu puurkaevu baasil. Ühiskanaliseerimine puudub. Reoveed kogutakse kogumismahutisse.

**4.7. Olemasolev haljastus ja keskkond**

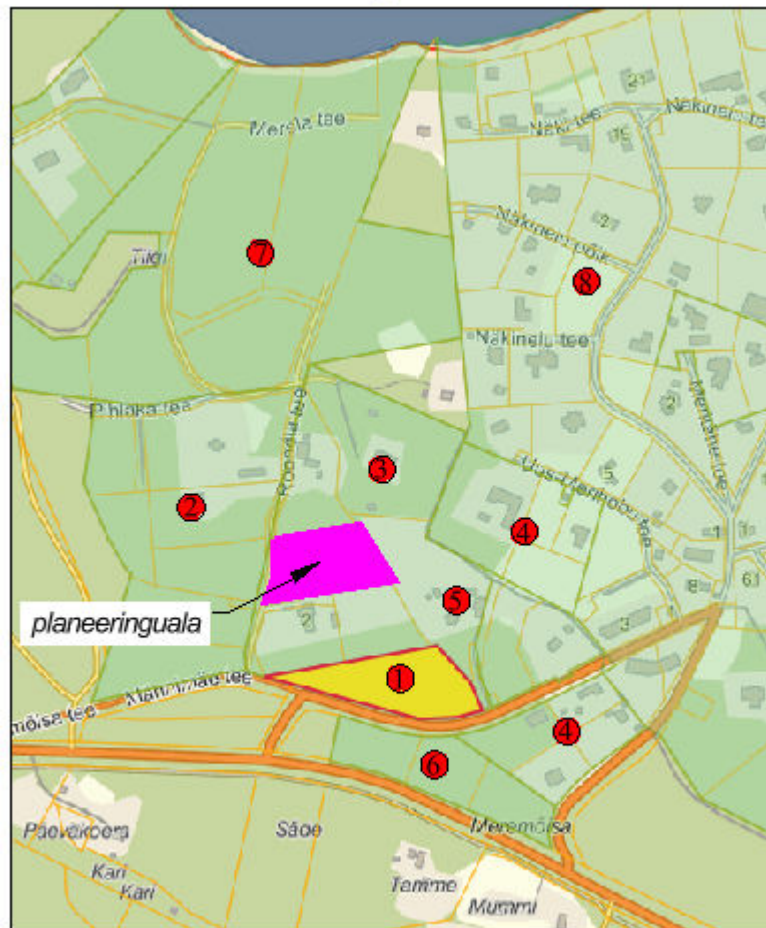
Planeeringuala ja lähiümbruse kõrghaljastuse moodustavad nii leht kui ka okaspuud. Maapind on tasane väikese langusega läänest itta. Planeeringuala maapinna maksimaalne absoluutkõrgus on 9.66, minimaalne on 9.23.

**4.8. Kehtivad kitsendused ja maakasutuspiirangud (Maa-ja Ruumiameti kitsenduste kaardi andmetel)**

- Sideehitise kaitsevöönd
- Elektripaigaldise kaitsevöönd

#### 4.9. Planeeringud kontaktvööndis

1. Männimäe põik 1 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering. Algatatud Lääne-Harju Vallavalitsuse 31.02.2023 korraldusega nr 72. PlanID116672
2. Pihlaka maaüksuse detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 04.02.2004 korraldusega nr 133. PlanID481.
3. Allika maaüksuse detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 04.02.2004 korraldusega nr 134. PlanID480.
4. Männimäe maaüksuse detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavolikogu 26.04.2000. otsusega nr 77/0004.
5. Männimäe, Allika 1 ja Allika 2 kinnistute detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 25.02.2015 korraldusega nr 91.
6. Männimäe tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud Lääne-Harju Vallavolikogu 31.08.2021 otsusega nr 73. PlanID73020.
7. Roondla ja Merela I maaüksuste detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 18.09.2003 korraldusega nr 1013. PlanID 478.
8. Keila Joa puhkeala I ja Keila Joa puhkeala III maaüksuste detailplaneering. Kehtestatud Keila Vallavalitsuse 03.11.2004 korraldusega nr 1164. PlanID477.

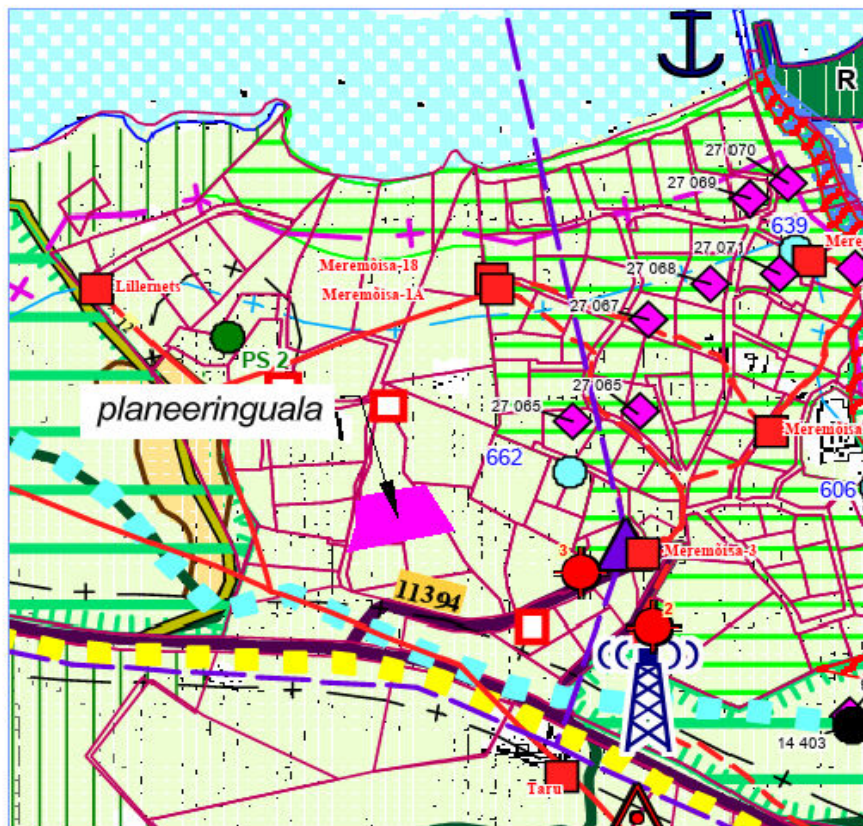


Väljavõte Lääne-Harju valla detailplaneeringute kaardist

Detailplaneeringud kontaktvööndis

#### 4.10. Detailplaneeringu vastavus üldplaneeringule

Planeeringuala asub Keila valla üldplaneeringu järgi kehtestatud ja algatatud detailplaneeringute alal (seisuga 2003, väljaspool tihehoonestusala). Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.



Väljavõte Keila valla üldplaneeringust.  
Kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.2005 otsusega nr 259/1005. Alates 24.10.2017 Lääne-Harju vald

## 5. PLANEERINGUETTEPANEK

### 5.1. Krundijaotus

Planeeringuala käsitleb ühte olemasolevat katastriüksust.

- pos 1- Roondla tee 6 – 100% elamumaa sihtotstarbega  
Detailplaneeringuga krundi piire ei muudeta.

### 5.2. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõigus on kajastatud Põhijoonisel tehnoorkudega DP4.

Krundile on antud positsiooninumber, krundi kasutamise sihtotstarve, krundi pindala, hoonestusala asukoht, suurim lubatud hoonete arv krundil, suurim lubatud ehitisealune pind ning hoonete suurim lubatud korruselisus ja kõrgus. Lubatud on lahtine hoonestusviis.

Krundi ehitusõiguse hulka (ehitisealune pind) on arvestatud kõik hooned (elamu, abihoone, väikeehitis). Ehitisealuse pinna moodustavad kõik krundil olevate ehitusloa kohustuslike hoonete ja ehitusloa kohustust mitteomavate ehitiste ehitisealuste pindade summa.

Hoone paigutamisel krundile tuleb lähtuda põhimõttest, et üks hoone külg peab olema paralleelne planeeritava krundi piiriga, ühe krundi servaga.

Ehitusõigusega lubatud hooned peavad asuma hoonestusala sees. Hoonestusala määramisel on arvestatud olemasoleva situatsiooniga.

**Selgitused kruntide sihtotstarvete tähistustele:**

Sihtotstarvete selgitused detailplaneeringu liikides vastavalt Rahandusministeeriumi juhendmaterjalile „Planeeringute leppemärgid,

EP - üksikelamu maa- ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa.

**krunt pos nr 1**

krundi aadress või aadressi ettepanek	Roondla tee 6
krundi planeeritud suurus m <sup>2</sup>	5150,0
maa sihtotstarve ja osakaalu % (det. plan. liikide kaupa)	EP 100%
suurim ehitisealune pind m <sup>2</sup>	500
suurim korruselisus maapealne / maa-alune	2/-1
suurim hoone kõrgus (m) elamu/abihoone	9/6,5
suurim hoonete arv krundil elamu/abihoone	1/2
vähim tulepüsivusklass	TP3
krundi täisehituse %	10
parkimiskohtade arv (norm/planeeritud)	3/3

**5.3. Piirdeaiad**

Piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5m. Piire soovitavalt läbipaistev. Piirdeaia rajamisel arvestada naaberkruntide piirete lahendusega. Soovitav rajada haljaspiirded. Piirde rajamine ei ole kohustuslik.

**5.4. Tänavate maa-alad, liiklus ja parkimiskorraldus**

Liiklusruumi planeerimise aluseks on EVS 843:2016 "Linnatänavad".

Parkimine korraldatakse krundisiselt. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt standardile, kus üksikelamu parkimismatruvi on 3 parkimiskohta elamule. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Parkimine lahendatakse koos hoonete projektiga.

**5.5. Haljastus ja heakorra põhimõtted**

Dendroloogilist hinnangut planeeringualale läbi viidud ei ole. Planeeringuala krundi omanik peab lähtuma oma tegevuses Lääne-Harju valla heakorraeeskirjadest ja nendest kinni pidama.

Planeeringuala haljastus lahendatakse koos hoonestusprojektiga. Võimalusel säilitada maksimaalselt olemasolevat kõrghaljastust. Puude raiumiseks esitada raieloa taotlus kohalikule omavalitsusele. Puudele, mille raiumine on vajalik ehitustegevuseks (ehituse alla jäävad puud jmt) antakse raieluba koos ehitusloa väljastamisega.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast.

Olmejäätmete sorteeritud kogumiseks paigutatakse krundile jäätmekonteinerid.

Konteinerite asukoht joonisel on illustratiivne. Lõplik asukoht määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Jäätmete kogumiskoht kujundada viisil, mis ei riivaks silma ja oleks ohutu.

Ehitusjäätmete käitlemine korraldatakse materjalide liikide kaupa, s.h. mitteohtlikud, ohtlikud ja taaskasutatavad. Jäätmete käitluse korraldab ehitusperioodil ehituspeatöövõtja. Ehitusjäätmete käitlusele lähtuda kohalikust jäätmehoolduseeskirjast. Ehitusjäätmed kogutakse võimalikult sorteeritult ning veetakse ära spetsiaalsetesse ehitusjäätmete kogumiskohtadesse.

**5.6. Vertikaalplaneerimine**

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkrundi maapinnast. Välistada tuleb liigvee valgumine naaberkruntidele.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti koosseisus.

Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0.00$  valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatest kõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

### 5.7. Tuleohutus

Planeerimislahenduse aluseks on järgnevad õigusaktid:

- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded,„
- EVS 812-7:2018– Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 812-6:2012+A1:2013+AC:2016+A2:2017 Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.
- Tuleohutuse seadus
- „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord,„ Siseministri 18.02.2021 määrus number 10; jõustumiskuupäev 01.03.2021

Krundile 1 on planeeritud üksikelamu. Liigitus tuleohutuse järgi I kasutusviis.

Planeeritud hoonete lubatud minimaalne tulepüsivusklass on TP3.

Planeeritud hoonete suurim kõrgus maapinnast on 9m. Suurim korruselisus on 2.

Detailplaneeringus on krundile kantud võimalik hoonestusala, mis arvestab tulekaitsenorme.

Planeeringuala tulekustutusvesi, 10 l/s kolme tunni jooksul, tagatakse kas nõuetele vastava veevõtukoha väljaehitamise baasil (asukoht täpsustub projekteerimise järgmises etapis) või siis tuleb paigaldada elamusse sprinklersüsteem.

Tuletõrjeautodele ja päästemeeskonnale tuleb tagada juurdepääs hoonetele tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Kruntidele ja hoonetele juurdepääs peab olema vaba ning aastaringselt kasutuskõlblikus seisukorras. Tuletõrjetechnika ümberpööramiseks ei tohi olla takistusi.

### Ehitistevahelised kujud

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonete vaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Hoonete vaheline tuleohutusküja peab olema vastavalt väljatoodud määruse §22 lg 2-le 8 meetrit. Sama paragrahv lg 4 alusel võib lõikes 2 nimetatud küja arvestamisel ühe krundi piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Detailplaneeringuga lubatud üksikelamu madalaim tulepüsivusklass on TP3, samuti võib ehitada ka kõrgema tulepüsivusklassiga hooneid. Täpne tulepüsivusklass tuleb määrata ehitusprojektis.

### 5.8. Servituutide seadmise vajadus, seadusjärgsed kitsendused, piirangud

#### Krunt 1

1. Sideehitise kaitsevöönd koridori laiusega 2m
2. Elektripaigaldise kaitsevöönd koridori laiusega 2m
3. Sideehitise ja elektripaigaldise servituudi vajadusega ala kaitsevööndi ulatuses võrguvaldaja kasuks

## 6. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

### 6.1. Üldosa

Detailplaneeringu tehnovarustuse lahendus on põhimõtteline ja täpsustatakse projekteerimise järgmises staadiumis. Tehnovõrkude lahendus on ära toodud Põhijoonisel tehnovõrkudega.

## 6.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus toimub vastavalt liitumislepingule võrguvaldajaga.

## 6.3. Tänavavalgustus

Tänavavalgustust planeeringualale ette ei nähta. Planeeritud krundi välisvalgustus lahendatakse lokaalselt krundi siseselt krundi omaniku poolt kasutades valgustust välisukse, värava või sissesõidutee juures. Välisukse juures on soovitatav kasutada turvalisuse eesmärgil prožektorit. Täpne valgustuse lahendus antakse koos hoonete projektidega.

## 6.4. Soojusvarustus

Tsentraalset soojavarustust planeeringualale ette ei nähta.

Soojavarustus lahendatakse lokaalsena hoonete projekteerimise käigus. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid kütteliike.

## 6.5. Sidevarustus

Sidevarustus toimub vastavalt liitumislepingule võrguvaldajaga.

## 6.6. Veevarustus ja kanalisatsioon

Piirkonnas puudub ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooni võrk.

Põhijoonisel on näidatud torustike põhimõtteline asukoht. Planeeritud hoonete veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse detailsemalt eraldi projektiga järgmises projekteerimise staadiumis.

Joogivee ja reovee vooluhulgad detailplaneeringualale, kuhu planeeritakse 1 üksikelamu on 0,6m<sup>3</sup>/d.

### 6.6.1. Veevarustus

Planeeringuala veevarustus on lahendatud Aktsiaselts Lahevesi poolt hallatava puurkaevu baasil, mis asub Uus-Merihobu tee 6 krundil (katastri tunnus 29501:007:1808).

### 6.6.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reovee kogumine on lahendatud lokaalselt vastavalt seadusest tulenevatele võimalustele. Täpsem reovee kogumise lahendus antakse projekteerimise järgmises staadiumis. Juhul kui lahendatakse reovee kogumine kogumismahuti baasil tuleb krundile paigaldada sertifitseeritud kogumismahuti minimaalse suurusega 10m<sup>3</sup>.

## 6.7. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala lähistel puudub sademevee kanalisatsioon. Sademevesi kas immutatakse krundi piires pinnasesse või suunatakse krundi idapiiriga piirnevasse kraavi. Vajadusel rajatakse madalad imbtiigid. Sademevett tuleb maksimaalselt oma krundi piires ära kasutada (kastmiseks, taaskasutamiseks).

Väljastada tuleb liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Sademevee ärajuhtimine lahendatakse täpsemalt järgmises projekteerimise etapis.

## 7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

### 7.1. Üldosa

Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ja planeeringualal ei ole looduskaitselisi piiranguid siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamist.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult eeldatavalt ohutu, sest üksikelamu rajamine ei oma eeldatavalt ohtlikku või negatiivset mõju. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa

keskkonna vastupanu – ning taastumisvõimet, sest planeeritakse niivõrd väikese mõjuga tegevust tavatingimustes (st puuduvad keskkonnapoolsed piirangud). Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei esine. Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus  
Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmemajandust reguleerib "Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri".  
Vastu võetud 29.05.2018 nr 11.
- Puude raiumist reguleerib "Raieloa andmise tingimused ja kord Lääne-Harju vallas".  
Vastu võetud 26.05.2020 nr 6.
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

## 7.2. Ehitusaegne mõju

Ehitusõiguse määramisega on võimalikud tavapärased riskid, mis kaasnevad igasuguse ehitustegevusega, kuid mille mõju on ajutine ja lokaalne.

Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke. Jäätmekäitluse korraldamisel vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

Hoonete ja rajatiste ehitamisega ning kasutamisega kaasneb paratamatult ka loodusvarade (vesi, energia jmt) tarbimine. Planeeritavate ehitusmahtude puhul ei põhjusta see loodusvarude kättesaadavuse vähenemist mujal.

## 7.3. Vee, pinnase või õhu saastatus, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus, lõhn

Kavandatava tegevusega seoses ei ole oodata olulist mõju antud valdkonnas kuna kavandatakse ühte üksikelamut ja kahte abihoonet.

## 7.4. Võimalikud avariiolekorrad

Planeeringualale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga tegevusi ja rajatise, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõjuga avariiolekordade võimalikkust. Avariiolekorrad on võimalikud tavapäraste tehnovõrkude kasutamisega kaasnevate nõuete rikkumise korral. Tehnovõrkude projekteerimisel ja kasutusele võtmisel tuleb arvestada kehtivate tuleohutus ja hädaolekordade lahendamise nõuetega. Arvesse võttes planeeritavat arendusmahtu ei oma võimalikud avariiolekorrad olulist tähendust. Avariiolekordade esinemise tõenäosus on väike kui detailplaneeringu elluviimisel tagatakse tehnovõrkude laitmatu funktsioneerimine.

## 7.5. Võimalik mõjude kumuleerumine ja piiriülene mõju

Üksikelamu ja nende abihoonete ehitamine ei põhjusta olulist kumulatiivset mõju ning mõju ei ulatu väljapoole planeeringuala. Piiriülest mõju detailplaneeringuga ette ei ole näha. Detailplaneeringu elluviimise kaasaegne mõju suurus ei ohusta keskkonda.

## 8. EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS JA EHTAMISEKS ESITATUD NÕUDED

Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigi kehtivatele projekteerimisnormidele ja heale projekteerimistavale.

### 8.1. Müraleevendusmeetmed

- Välisõhus levivad liikluse müra tasemed ei tohi ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise

- meetodid" lisas 1 toodud liiklusrünnu piirväärtust. Tehnoseadmete (kliimaseadmed, ventilatsioon jmt) valikul peab arvestama, et müra ei ületaks välisõhus kehtestatud normtasemeid.
- Siseruumide müratasemed ei tohi ületada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid" kehtestatud normtasemeid.
  - Vastavalt standardis EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest" tabelis 6.3 "Välispiiretele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välismüratasemest" toodule tuleks projekteeritavate ehitiste välispiirete konstruktsioonidele rakendada välispiirde ühisisolatsiooni indeksit  $R'_{tr,s,w}$  vastavalt keskkonnamüra taseme suurusele, ehitise tüübile ja ruumikasutusotstarbele.
  - Ehitiste välispiirete heliisolatsiooni hindamisel ja üksikute elementide valikul rakendada transpordimüra spektri lähendustegurit  $C_{tr}$  vastavalt standardile EVS-EN ISO 717.
  - Võimaliku hoonesisese müra vältimiseks tuleb hoonete konstruktsioonide projekteerimisel näha ette meetmed eluruumides mürataseme vähendamiseks (näiteks paigaldada rohkem summutavat mineraalvilla välisseintesse, isoleerivat-summutavat isolatsioonimaterjale vahelagedesse ja põrandale, paigaldada 3x klaaspakettaknad). Soovitav on kasutada välispiirete projekteerimisel materjale, mille õhumüraindeks on 40dB.
  - Oluline on jälgida akende ja ventilatsiooniavade mürakindlust. Nende projekteerimisel ei tohi väheneda välispiirete müra summutav efekt.

### 8.2. Nõuded vertikaalplaneeringu koostamiseks

Ehitusprojekti staadiumis on soovitatav koostada täpsem vertikaalplaneerimise lahendus nii teedele kui ka haljasaladele. Vertikaalplaneeringuga vältida sademevee valgumine naaberkruntidele. Hoonete suhtelise kõrguse  $\pm 0.00$  valikul tuleb lähtuda eelkõige juurdesõidutee rajamiseks valitavatest kõrgusmärkidest. Planeeritud hoonete sokli kõrgus peab olema vähemalt 30cm.

### 8.3. Liikluse ja parkimise korralduslikud nõuded

Parkimiskohtade asetus täpsustub ehitusprojekti. Parkimiskohtade katendi osas eelistada kivisillutist, murukivi vms. Kavandatud parkimiskohad peavad mahtuma planeeringualale.

### 8.4. Haljastuse rajamise ja säilitamise nõuded

Säilitada maksimaalselt kõrghaljastust.

Tagada säilitatavatele puudele ehitusaegne kaitse. Haljastus lahendada ehitusprojekti koostamise käigus.

### 8.5. Üldised arhitektuurinõuded

Katuse kalle	5-50°
Muud arhitektuurinõuded	Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda antud piirkonna väljakujunenud ehituslaadist ja asukoha looduslikust eripärasest. Kõik hooned planeeringualal peavad moodustama ühtse ansambli. Välisviimistlusmaterjalid, värvilahendused ja katusekattematerjalid määratakse iga hoone puhul konkreetse ehitusprojektiga. Soovitav on vältida suurt värvitoonide ja materjalide erinevust kõrvuti rajatavate hoonete puhul. $\pm 0.00$ sidumine sõltub planeeritavast maapinnast ning sokli kõrgusest, mis jääb vahemikku 0,3-0,5m.

## 8.6. Tehnorajatiste rajamise nõuded

### 8.6.1. Elektrivarustus

Nõuded puuduvad kuna käsitletaval krundil toimub elektrivarustus vastavalt liitumislepingule võrguvaldajaga.

### 8.6.2. Veevarustus ja kanalisatsioon

Nõuded puuduvad kuna käsitletaval krundil toimub veevarustus vastavalt liitumislepingule võrguvaldajaga.

### 8.6.3. Energiatõhusus ja tarbimise nõuded

Ehitusseadustik §65 sätestab järgmist:

*(1) Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitist vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.*

*(2) Hoone välispiirdeed ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.*

Ettevõtlus - ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded" on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

## 9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Aluseks on Eesti standard EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kohaselt kuulub ala elamupiirkonda. Kuritegevuse riske saab vähendada järgmiste meetmetega:

- Kontrollida juurdepääsu võimalused (piiratud juurdepääs võõrastele, selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed, valdusele sissepääsu piiramine).
- Kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale (uksed, aknad, lukud).
- Hoonetel näha ette välisvalgustus sissepääsude juures.
- Hoonete läheduses tagada hea nähtavus – kasutada madalaid põõsaid.
- Soovitav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.
- Hea vaade elamute akendest rõdudele ja aedadele vähendab salajasi vargusi.
- Kasutada välisuksena turvalukkudega turvaust, kasutada turvaketti ja ukse silma. Paigaldada rõdustele täiendavad kinnitused.
- Tellida valveteenus, soovitatavalt turvafirmalt.
- Hoida välisuks lukus ka kodusviibimise ajal.
- Hoolitseda, et välisukse ümbrus oleks pimedal ajal alati valgustatud.
- Luua hea nähtavus, kasutada madalaid põõsaid.
- Kuritegevust kui probleemi teadvustada paikkonna elanike poolt ja sellest ajendatud ühist kokkuleppelist või organiseeritud tegutsemist kuritegude ennetamise eesmärgil. Luua /liituda naabrivalvega.
- Pikemaajalisel mujal viibimisel paluda usaldusväärsetel naabritel või tuttavatel regulaarselt tühjendada postkasti ja oma kodul silm peal hoida. Paigaldada autonoomne signalisatsioon ja informeerida naabreid kuidas käituda alarmi korral.
- Oluline on tagada alal korralik valgustus.

## 10. TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	5150,0m <sup>2</sup>	
Kruntide arv	1	
Krunditud maa bilanss (katastriüksuse liikide alusel)		
Elamumaa (1 katastriüksus)	5150,0m <sup>2</sup>	100%
Planeeritud suurim üksikelamute arv	1	
Parkimiskohtade arv normatiivne / planeeritud	3 / 3	

## 11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele. Kruntide ehitusõigus realiseeritakse igakordse krundi valdaja või omaniku poolt.

### Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord (ehituse etapid)

1. Vajalike servituutide seadmine
2. Hoonete kasutuslubade taotlemine ja väljastamine

Iga etapi elluviimise eelduseks on eelneva etapi teostamine.

## 12. PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naaberkruntide maa kasutamise võimalusi (ka haljastus).

Samuti ei tohi tekitada naaberkruntide omanikele täiendavaid kitsendusi.

Juhul kui planeeritud tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama vastava krundi igakordne omanik.

Koostas: Katrin Vahter  
Volitatud arhitekt 7