

Planeeringu algataja / korraldaja: Lääne-Harju Vallavalitsus

Huvitatud isik: eraisik

Koostaja:

Töö nr: DP-EX190422

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Planeeringu vastutav isik: Kaie Metsaots Diplomeeritud
maastikuarhitekt, tase 7. Diplom MD00454

Männimäe põik 1 katastriüksuse ja lähiala detailplaneering

Katastritunnus 29501:001:0345

07.03.2026

TÖÖ KOOSTAJAD :

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

- Projekti üldjuhtimine
 - Planeerimislahendus
 - Maakasutus
- Evox OÜ

Maastikuarhitekt-planeerija: Kaie Metsaots Diplomeeritud maastikuarhitekt, tase 7.
Diplom MD00454

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.....	9
4.3. Likvideeritavad objektid	10
4.4. Ehitistevahelised kujad	10
4.5. Arhitektuurinõuded ehitistele	10
4.6. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	10
4.7. Haljastus, piirded	11
5. Tehnovõrgud.....	11
5.1. Veevarustus.....	11
5.2. Reoveekanaliseerimine.....	11
5.3. Sadeveekanaliseerimine	11
5.4. Soojavarustus	12
5.5. Elektrivarustus	12
5.6. Telekommunikatsioonivõrk	12
5.7. Tänavavalgustus.....	12
5.8. Müra.....	12
5.9. Tuleohutus ja tuletõrje veevarustus	12
6. Keskkonnakaitse abinõud	14
7. Servituudid, kitsendused.....	15
8. Kuritegevuse riskide vähendamine	15
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 eraisik. Planeeringualaks Lääne-Harju vallas, Meremõisa külas Männimäe põik 1 (29501:001:0345) maaüksus, pindalaga 7343 m² (100% elamumaa). Planeeringu eesmärk on jaotada planeeringuala kaheks elamumaa krundiks (suurustega 3527 m² ja 3801 m²). Eesmärk on elamukruntidele rajada üksikelamud. Juurdepääs planeeringualale on tagatud kohalikult Männimäe maanteelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

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

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

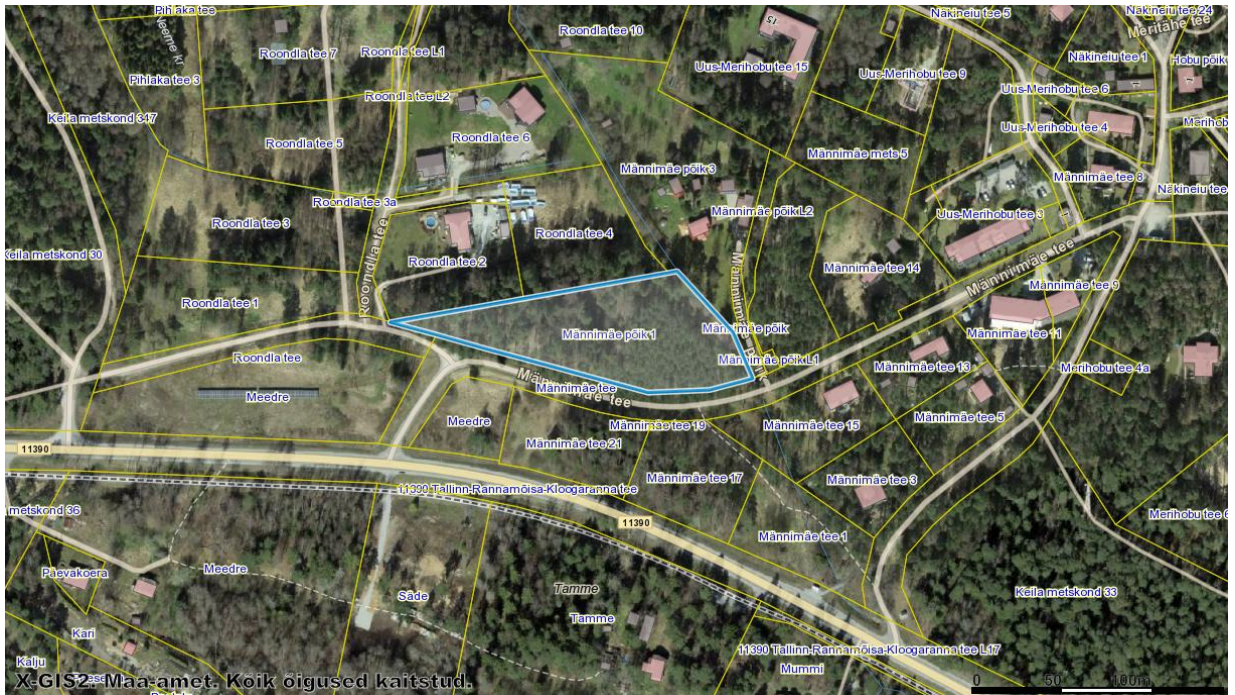
- Keila valla üldplaneering, kehtestatud 15. oktoober 2002. a määrusega nr 31;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkiri nr 1.1-4/78);
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 31.01.2023. a korraldus nr 72 „Detailplaneeringu algatamine“ ning lähteseisukohad;
- Siseministri määrus 30.03.2017 nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-6:2012 /A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus „
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Planeerimisseadus (vastu võetud 28.01.2015.a);
- Ehitusseadustik¹ (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 60 m maanteest ja ca 550 m merest (Lohusalu lahest).

Maakasutus: Maa- ja Ruumiameti infosüsteemi kaardirakenduse kohaselt on Männimäe põik 1 (KÜ 29501:001:0345) 100 % elamumaa. Maaüksuse pindala on 7343 m², millest 6924 m² on metsamaa, 248 m² looduslik rohumaad ja 171 m² 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:

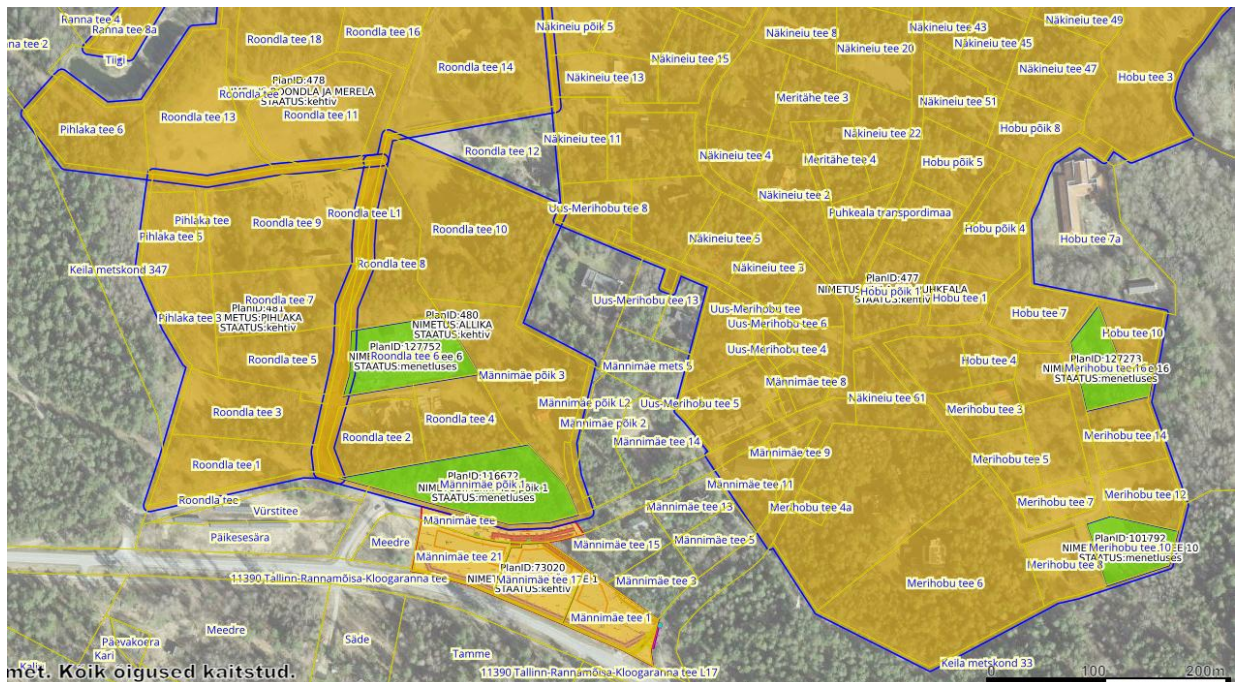
- Põhjast Roondla tee 2 maaüksusega (29501:007:0794) 100% elamumaa (pindala 4294 m², s.h. õuemaa: 2406 m², metsamaa: 1673 m² ja muu maa 215 m²). Maaüksusel paikneb üksikelamu (ehitisealune pind: 198,6 m²).
- Põhjast Roondla tee 4 maaüksusega (29501:007:0795) 100% elamumaa (pindala 4412 m², s.h. looduslik rohumaad: 2603 m² ja metsamaa: 1809 m²). Maaüksus on hoonestamata.
- Põhjast ja kirdest Männimäe põik 3 maaüksusega (29501:001:0346) 100% elamumaa (pindala 9116 m², s.h. looduslik rohumaad: 4785 m², õuemaa: 2885 m², metsamaa: 751 m² ja muu maa: 695 m²). Maaüksusel paiknevad elamu (ehitisealune pind: 91 m²), saun (ehitisealune pind: 21 m²), kuur (ehitisealune pind: 88 m²), laut-kuur (ehitisealune pind: 124 m²) ja saun (ehitisealune pind: 41 m²).
- Idast Männimäe põik teega (29501:007:1657) 100% transpordimaa (pindala 482 m², s.h. metsamaa: 211 m², muu maa: 239 m² ja looduslik rohumaad: 32 m²). Maaüksus on hoonestamata.

- Lõunast Männimäe teega (66204:002:0435) 100% transpordimaa (pindala 12290 m² s.h. metsamaa 5472 m², muu maa: 5212 m², looduslik rohuma: 805 m² ja õuema: 801 m). Maaüksus on hoonestamata.
- Läänest Roondla teega (43101:001:1381) 100% transpordimaa (pindala 2512 m² s.h. metsamaa: 1053 m², looduslik rohuma: 783 m² ja muu maa: 676 m²). Maaüksus on hoonestamata.
- Läänest Roondla tee L2 maaüksusega (29501:007:0799) 100% transpordimaa (pindala 2276 m² s.h. õuema: 848 m², muu maa: 838 m² ja metsamaa: 529 m²). Maaüksus on hoonestamata.

Maa-ala reljeef on valdavalt tasane ilma suuremate muutusteta. Maastiku kõrguste vahe on 10,50-12,50 m. 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 püüasustusega elamualaks. Planeeringualast 550 m põhjas asub Lohusalu laht, 150 m läänes Laulasmaa maastikukaitseala ja Laulasmaa loodusala Natura 2000 ala, 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.



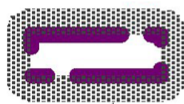
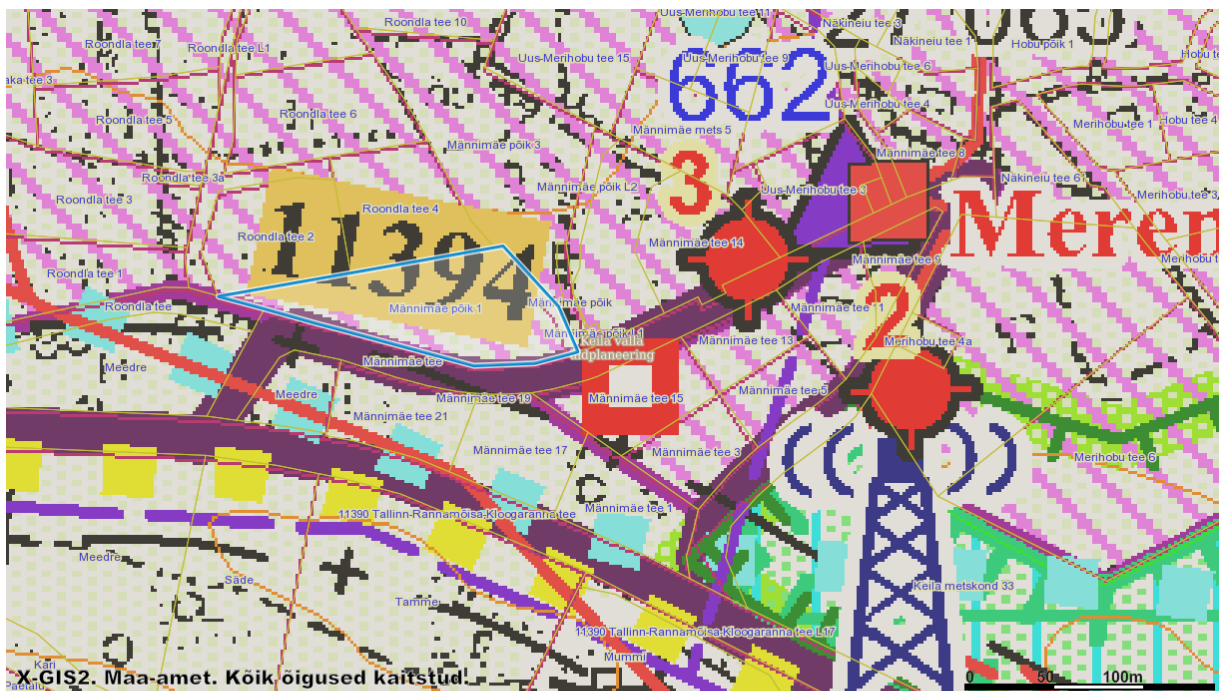
Joonis 2. Kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud kontaktvööndis. (allikas: Maa- ja Ruumiamet)

Kontaktvööndis on kehtestatud detailplaneeringud (vt joonis 2): 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.

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 tüehoonestusala)



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/7,0 m	1/4	350	2
POS 2	3801	Üksikelamumaa 100% (EP)	Elamumaa 100%	9,0 m/7,0 m	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 20 m² ja kõrgusega kuni 5 m) 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 laiuzele, 20 m 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 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:

- Vörkaed, 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

Juurdepäas planeeritavale alale on kavandatud kohalikul maanteelt Männimäe teelt. Täpsed elamukruntide sissesõidu asukohad määratakse elamu ehitusprojektiga. Tee lahendust, täpset asukohta ning kõiki tee elemente on lubatud täpsustada projekteerimise faasis. Sõidusuunad ja juurdepäas kinnistule on näidatud põhijoonisel. Normikohane parkimine vastavalt standardile EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile nr 9 on kaks kohta leibkonnale. Planeeritavatel kruntidel on ette nähtud kolm parkimiskohta leibkonnale.

Vastavalt tulevase hoone vajadustele võib parkimiskohtade arvu suurendada. Parkimisala peab olema lahendatud selliselt, et tänavamaal parkimine ning tagurdamine oleks välistatud.

4.7. Haljastus, püüded

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/immutamise. 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 on 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 m³ (0,1 m³ x 4 in). Veevõtukoht on planeeritud rajada puurkaev.

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

5.2. Reoveekanaliseerimine

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

5.3. Sadeveekanaliseerimine

Sadeveekanaliseerimist ei kavandata. Maaüksusel on sadeveed ette nähtud immutada katastriüksuse piires, sademevee juhtimine naaberkruntidele ja teemaale 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“
- EVS 812-3:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“
- EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“
- EVS 812-6:2012 /A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus „
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

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 TP3. Täpsed tuleohutuskujad ning ehitiste tulepüsisusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs.

Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP3.

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

Hoonete kõrgus elamul kuni 9,00 m. Krundil lubatud täisehitus 350 m².

Hoonete korruselisus: kuni 2 korrust.

Tulekustutusvesi

Planeeritavate hoonete minimaalseks tulepüsisusklassiks on lubatud TP3. Projekteerimisel lähtuda majandus- ja taristuministri määrusest nr 7 „Ehitisele esitatavav tuleohutusnõuded“. Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Planeeritava alaga piirnevatel katastriüksustel on tagatud minimaalne hoonetevaheline kaugus, mis on 8 m. Hoonetevaheline kuja peab takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonetevahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Kuna hoone projekti koostamise ajal välise kustutusvee tagamise võimalus vastavalt Siseministri 18.02.2012 määruses nr 10 „Veevõtukohta rajamise katsetmise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ puudub, tuleb rajada kinnistule 30 m³ tuletõrjveevõtukoht, mida saab kasutada aastaringselt (vt joonis 4). Tuletõrjveevarustus lahendatakse planeeringuala läänepoolses osas kavandatava maaaluse mahuti baasil mahutatavusega min. 30 m³, mahuti ühendatakse kuivhüdrandiga. Kuivhüdrandi kasutamine on lahendatud olemasoleva tee baasil. Kustutusvee hulk peab olema tagatud 10 l/s 3 tunni jooksul. Hiljemalt enne ehitusloa väljastamist sõlmida Krunt Pos 1 ja Pos 2 kinnistu omanikel ühise tuletõrje veevõtumahuti rajamise kohta servituut. Veevõtukoht (kuivhüdrant) peab olema sõiduteest kuni 2,5 m kaugusel ning sellele tuleb tagada ööpäevaringne juurdepääsu võimalus. Mahutist veevõtuks on kavandatud hüdrant avalikule teemaale. Veevõtumahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus.



Joonis 4. Lähimad olemasolevad ja punase ringiga kavandatav tuletõrje veevõtkoht. Planeeringuala märgitud sinisega. (Allikas: Maa-Amet)

Päästetehnika juurdepääs hooneteni

Kinnistutele juurdepääs Männimäe teelt, laius minimaalselt 3,5 m, kandevõime minimaalselt 20t ja tee kasutatav ringteena. Päästetehnikaga peab saab sõita hoone peasissekäiguni. Üksikelamute puhul on lubatud kaugus kuni 50 m. Kustutustööde ja päästetööde tegemiseks on juurdepääsutee hooneni minimaalselt 3,5 m laiune sõidutee. Juurdepääsuteel ole takistusi sõidukiga sisenemiseks.

6. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringuala ei asu looduskaitsealade reguleerimisalasse kuuluval kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjekti kaitsevööndis ning Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel pole planeeringuala III kaitsekategooria taimeliikide kasvukohaks. Planeeringuala jääb Harjumaa radooniriski kaardi (Keskkonnaministerium) järgi diktüoneemakilda ja fosforiidiavamuse alale, kus radoonisisaldus pinnases on väga kõrge, ületab kordades piiranguteta ehitustegevuseks lubatud piirväärtuse pinnaseõhus 50 kBq/m³. Elamute projekteerimisel ja ehitamisel on radooniohu vältimiseks uutes majades vaja kasutada Eesti standardit EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

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 jäätmeõiend. 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 üksikelamu 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. Krunt Pos 1 ja Pos 2 kinnistu omanikel ühise tuletõrje veevõtumahuti rajamise kohta vajalik seada servituut. Veevõtumahuti ja kuivhüdrandi täpne asukoht tuleb leida projekteerimise käigus.

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;
- konkreetseid 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;
- kruntide moodustamisel kantakse tuletõrjevee lahenduse tehnilise servituudi vajadusega ala kinnistusraamatusse kohustusega taluda nii veevõtukohta ehitamist kui ka kasutamist.
- 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