

SELETUSKIRI

| | | |
|------|---|----|
| 1. | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED | 3 |
| 2. | DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE | 3 |
| 3. | DETAILPLANEERINGU VAJALIKKUSE PÕHJENDUS..... | 4 |
| 4. | PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS | 4 |
| 5. | OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS..... | 6 |
| 5.1 | Planeeringuala asukoht ja maaomand | 6 |
| 5.2 | Olemasolev hoonestus ja haljastus | 6 |
| 5.3 | Olemasolevad teed ja juurdepääsud..... | 6 |
| 5.4 | Olemasolev tehovarustus | 6 |
| 5.5 | Olemasolevad kehtivad piirangud..... | 6 |
| 5.6 | Muinsuskaitseosa | 7 |
| 6. | PLANEERIMISE LAHENDUS | 8 |
| 6.1 | Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus..... | 8 |
| 6.2 | Kruntide ehitusõigused | 8 |
| 6.3 | Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad..... | 9 |
| 6.4 | Ehitiste arhitektuurinõuded | 9 |
| 6.5 | Piirded | 9 |
| 6.6 | Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus | 10 |
| 6.7 | Haljastuse ja heakorra põhimõtted..... | 10 |
| 6.8 | Tehnovõrkude lahendus | 10 |
| 6.9 | Veevarustus | 11 |
| 6.10 | Reoveekanaliseerimine | 11 |
| 6.11 | Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine | 11 |
| 6.12 | Elektrivarustus..... | 11 |
| 6.13 | Telekommunikatsioonivarustus | 11 |
| 6.14 | Tänavavalgustus | 11 |
| 6.15 | Soojaruumide varustus | 11 |
| 6.16 | Tuleohutusnõuded ja tuleohutusvarustus | 11 |
| 7. | KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE | 12 |
| 7.1 | Keskkonnakaitse..... | 12 |
| 7.2 | Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks | 13 |
| 7.3 | Servituutide vajaduse määramine | 13 |
| 7.4 | Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused..... | 14 |

| | | |
|-----|--|----|
| 8. | PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED | 14 |
| 9. | KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE | 15 |
| 10. | MENETLUSDOKUMENDID | 16 |
| 11. | LISAD | 17 |
| 12. | JOONISED | 18 |
| 1. | Situatsiooniskeem M 1: 10 000 | 18 |
| 2. | Kontaktvööndi joonis M 1: 2000 | 18 |
| 3. | Tugiplaan M 1:500 | 18 |
| 4. | Põhijoonis koos tehnovõrkudega M 1:500 | 18 |

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamise alused on:

- Planeerimisseaduse § 124;
- Detailplaneeringu koostamise tellija Eduard Kurbatov esitatud taotlus (registreeritud 19.02.2019 nr 6-2/543) detailplaneeringu koostamise algatamiseks Merihobu tee 10 kinnistul (katastritunnus 29501:007:0955);
- Lääne-Harju Vallavalitsuse 05.03.2019.a korraldus nr 113 detailplaneeringu algatamise kohta;
- Planeerimisseadus, Ehitusseadustik ja teised vastavad Eesti Vabariigis kehtivad õigusaktid.

2. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE

Planeeritav kinnistu asub Keila Vallavalitsuse 03.11.2004 korraldusega nr 1164 kehtestatud Keila-Joa puhkeala detailplaneeringu alas. Ehitisregistri andmetel on Keila Vallavalitsus 20.11.2015 väljastanud ehitusloa 1512219/13467 ühekordse üksikelamu püstitamiseks ehitisealuse pindalaga 292,3 m². Kinnistule on ehitatud elamu ja sissesõidutee. Vastavalt detailplaneeringule oli lubatud hoonete alune pindala 300 m² ja elamul kaks korrust. Juurdepääs kinnistule on olemasolevalt Merihobu teelt.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on suurendada ehitisealust pindala kuni 450 m²-ni.

Detailplaneering on üldplaneeringu kohane. Planeeringu eesmärk on elamumaa krundi ehitusõiguse muutmine.

Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud, ehitusprojektid ja dokumendid:

- Keila valla üldplaneering (kehtestatud Keila Vallavolikogu 13.10.05.a. otsusega nr 259/1005);
- Keila-Joa puhkeala detailplaneering (kehtestatud Keila Vallavalitsuse 03.11.04.a. korraldusega nr 1164);
- Katastriüksuse plaan;
- Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (Vastu võetud 30.03.2017);
- Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Lääne-Harju Vallavolikogu 29.05.18 otsusega nr 11);
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Juhend "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013".

3. DETAILPLANEERINGU VAJALIKKUSE PÕHJENDUS

- Detailplaneering on üldplaneeringu kohane.
- Käesolev detailplaneering järgib Keila valla üldplaneeringus seatud nõudeid ehitusalade planeerimisele hajaasustusse ja ühtlasi täpsustab üldplaneeringu põhimõtteid. *Üldplaneeringust: Uute elamugruppide rajamisel hajaasustusse, see tähendab uutel tiheasustusaladel, on ehituskruundi minimaalseks suuruseks 3000 m² (alus: valla ehitusmäärus).*
- Käesolev detailplaneering ei kahjusta avalikku huvi ega too kaasa soovimatuid keskkonnamõjusid.
- Planeeringuala ei ohusta roheline võrgustiku toimimist. Planeeritud ehitustegevus ei lõika läbi roheline võrgustiku koridore. Kinnistul olev kõrghaljastus säilib maksimaalselt.
- Lähtudes keskkonnainfo portaalist EELIS ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ning ei pesitse kaitsealuseid linnu ja loomaliike.
- Planeeritavale alale ei jää ühtegi maardlat.
- Olulise keskkonnamõjuga ehitisi ei planeerita.
- Planeeringujärgse tegevuse elluviimisel ei ole ette näha negatiivseid mõjusid valla elukeskkonna kvaliteedile.
- Kinnistu asub elamumaa sihtotstarbega kinnistute naabruses. Asustustihedust antud piirkonnas käesolev detailplaneering ei lisa.
- Planeeritav ala on jätkuks/osaks juba olemasolevatele majapidamistele.
- Käesoleva planeeringuala näol ei ole tegemist väärtusliku pärandkultuurmaastikuga. Detailplaneering ei muuda olemasolevat maastikumustrit.
- Planeeringulahenduse elluviimisel on mõjud taimestikule ebaolulised, kui tagatakse edaspidi kõikides ehitus – ja kasutusstaadiumites keskkonnakaitsealistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.
- Mõjud avalikule ruumile puuduvad.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb Harjumaal Lääne-Harju vallas Meremõisa küla tiheasustusalal Merihobu tee ääres Merihobu tee 10 maaüksusel. Planeeringualast lõunapoole jääb Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee nr 11390. 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.

Kohaliku omavalitsuse geoinfosüsteemi EVALD andmetel on OÜ Etul KODU projekt aastal 2004 koostanud Keila-Joa puhkeala detailplaneeringu (kehtestatud 03.11.2004 korraldusega nr 1164), mis hõlmas ka käesolevat detailplaneeringu ala. Planeeringuala jagati 90-ks krundiks, millest 75 krundi moodustavad elamumaa krundid (keskmine suurus 4500 m²). Lisaks moodustati kolm üldmaakrundi, 10 tootmiskaakrundi ja 1 transpordimaakrundi. Üksikelamumaa krundile on lubatud maksimaalselt 2-korrust, 1+1 (elamu + abihoone) hoonet, materjalidest eelistada kohapealseid ehitusmaterjale (puit, paas, tsement. Mitte liialdada klaasi ja betooniga).

Planeeringualast edelas on kehtestatud Männimäe tee 1 kinnistu ja lähiala detailplaneering (algatatud 30.10.18 otsusega nr 134, koostaja OÜ Entec Eesti). Detailplaneeringu eesmärgiks on jagada kinnistu kolmeks krundiks ja muuta maa sihtotstarve elamumaaks. Igale elamumaa krundile kavandatakse üks kahekorruseline elamu ja üks abihoone ehitisealuse pindalaga kokku kuni 200 m².

Eelmisest detailplaneeringust põhja poole on koostatud ja kehtestatud neli planeeringut: Männimäe, Allika 1 ja Allika 2 kinnistute detailplaneering, Allika maaüksuse detailplaneering, Pihlaka maaüksuse detailplaneering ning Roondla ja Merela I maaüksuste detailplaneering.

Männimäe, Allika 1 ja Allika 2 kinnistute detailplaneeringu (kehtestatud 25.02.15 korraldusega nr 91, koostaja OÜ Maakonnaplaneeringud) kohaselt on moodustatud 4 elamumaakrunti ja 1 transpordimaakrunt. Üksikelamumaakruntidele on lubatud ehitada 2-korruseline elamu ja 1-korruseline abihoone kõrgusega vastavalt siis 9 m ja 7 m. Ehitusalune pind on 350 m²-450 m², sh olemasolev ehitusalune pind. Katusekalle on 0-45 kraadi, piirdeaia lubatud maksimaalne kõrgus on 1,5 m.

Allika maaüksuse detailplaneeringu (kehtestatud 04.02.04 korraldusega nr 134, koostaja Mart Liho Arhitektibüroo OÜ) kohaselt on maaüksus jagatud 6 elamumaakrundiks, üheks maatulundusmaa krundiks ja üheks liiklusmaakrundiks. Hoonetusviis lahtine, suurim lubatud kõrgus +10 maapinnast, katusekalle 10-51 kraadi, katuseharja suund ja välisviimistlus vaba.

Pihlaka maaüksuse detailplaneeringu (kehtestatud 04.02.04 korraldusega nr 133, koostaja Mart Liho Arhitektuuribüroo OÜ) kohaselt on maaüksus jagatud 7 üksikelamumaa krundiks ja 3 liiklusmaa krundiks. Hoonetusviis lahtine, suurim lubatud kõrgus +10 maapinnast, katusekalle 10-51 kraadi, katuseharja suund ja välisviimistlus vaba, teedepoolsed piirded puitlappidest kõrgusega 1,4 m.

Roondla ja Merela I maaüksuste detailplaneeringu (kehtestatud 18.09.03 korraldusega nr 1013, koostaja Projektgrupp Rosenberg OÜ) kohaselt on planeeringuala jagatud 7 elamumaakrundiks, üheks maatulundusmaa krundiks ja üheks liiklusmaakrundiks. Elamumaa krundid on suurusega 5200 m² - 18500 m², täisehituse protsent on kruntidel suurusega alla 7000 m² -10 %, kruntidel suurusega 7000 m²-10000 m² -8 %, kruntidel suurusega 10000 m² – 15000 m² – 5% ja kruntidel suurusega üle 15000 m² – 4%. Üle 10000 m² suurustel elamumaakruntidel võib olla kuni 4 ehitist (1 elamu ja 3 abihoonet) ja alla 10000 m² suurustel kruntidel võib olla kuni 3 ehitist (1 elamu ja 2 abihoonet). Hooned on kuni 2-korruselised maksimaalse kõrgusega kuni 10 m, katusekalle kuni 51 kraadi või mansardkatusega ja katuseharja suund on vaba.

Kõnealuselt detailplaneeringust kirdes on kehtestatud kaks planeeringut.

Merenuka 3-1 kinnistu detailplaneeringu (kehtestatud 08.07.03 korraldusega nr 738, koostaja OÜ Arhitektuuristuudio Kirsima ja Niineväli) kohaselt võib krundile rajada kuni 2-korruselise maksimaalselt 9 m kõrguse elamu. Katusekalle on 0-50 kraadi. Piirdeks on lubatud rajada metallpostidel võrkpiire kõrgusega 1,5-1,8 m.

Merenuka 9 kinnistu detailplaneeringuga (kehtestatud 31.08.17 otsusega nr 360/0817, koostaja OÜ Karu Katus) moodustati 1 elamumaakrunt, 1 transpordimaakrunt ja 1 üldkasutatava maa

krunt. Elamumaakrundile on lubatud ehitada kuni 2-korruselise elamu kõrgusega 7,5 m ja 2 abihoonet kõrgusega 7 m. Katusekalle 0-45 kraadi, maksimaalne ehitisealune pindala on 400 m² ja sildumisrajatis 60 m². Hooned peavad olema lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga ning sobima ümbritsevasse külamiljösse. Välisviimistluses kasutada naturaalseid kivimaterjale, puitu või krohvi. Ei ole lubatud kasutada plekki (va katus) ja plastikut. Plekk-katuse puhul kasutada valtsplekki või Classic profiili. Trapetsprofiilide kasutamine ei ole lubatud. Katusekattena võib kasutada ka kivi.

5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

5.1 Planeeringuala asukoht ja maaomand

Planeeritav ala asub Meremõisa külas Keila-Joa puhkealal. Planeeritava ala moodustab: Merihobu tee 10 kinnistu, katastritunnus 29501:007:0955, pindala 3005 m², sihtotstarve 100% elamumaa, omanik on Eduard Kurbatov. Planeeringuala suurus on ligikaudu 0,3 ha.

Planeeritav ala piirneb põhjas kohaliku Merihobu tee transpordimaa (katastritunnus 29501:007:0994) ja Merihobu tee 12 elamumaa (katastritunnus 29501:007:0954) kinnistuga, idas ja lõunas kaitsealuse Keila-Joa mõisa pargiga (KLO1200572) Keila metskond 33 (katastritunnus 29501:007:0200) maatulundusmaa kinnistuga ja edelas Merihobu tee 6 (katastritunnus 29501:007:0957) elamumaa kinnistuga.

5.2 Olemasolev hoonestus ja haljastus

Ehitisregistri andmetel paikneb Merihobu tee 10 kinnistul 1-korruseline üksikelamu (EHR kood 120765340). Kõrghaljastus paikneb kinnistu idaosas (leht- ja okaspuud).

5.3 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale elamumaa krundile on olemas Merihobu teelt.

5.4 Olemasolev tehnovarustus

Merihobu tee 10 kinnistu loodenurka läbib madalpinge maakaabel, mille kaitsevöönd on 1 m mõlemal pool liini telge. Ehitustegevust piiravad veel olemasoleva elamu kanalisatsioonitoru, veetoru ja madalpinge maakaabel. Kõigi eelnimetatud tehnoorkude kaitsevööndid on 1 m toru või kaabli teljest mõlemale poole.

5.5 Olemasolevad kehtivad piirangud

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Madalpinge maakaabelliin, kaitsevöönd 1 m liini teljest;
- Veetoru, kaitsevöönd 1 m toru teljest;
- Kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 1 m toru teljest.

5.6 Muinsuskaitsealine osa

Merihobu tee 10 katastriüksus asub väga suures ulatuses kinnismälestise Keila-Joa mõisa pargi (reg-nr 9470) kaitsevööndis.

Muinsuskaitseaduse järgi on kinnismälestise kaitsevööndi eesmärk tagada:

- 1) kinnismälestise säilimine sobivas ja toetavas keskkonnas ning seda ümbritsevate mälestisega seotud kultuuriväärtuslike objektide ja elementide säilimine;
- 2) kinnismälestise vaadeldavus ja mälestiselt avanevate algupäraste vaadete säilimine;
- 3) kinnismälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine.

Detailplaneering ei näe ette uue hoone püstitamist. Detailplaneeringuga suurendatakse ehitisealust pinda, et oleks võimalik laiendada olemasolevat elamut.

Hoonestusala säilib olemasoleva kehtiva detailplaneeringu järgne ja seda ei suurendata.

Olemasolev hoone ja detailplaneeringuga lubatud laiendatav osa ei avalda mõju mälestise kaitsevööndile.

Mälestise kaitsevööndis on ilma Muinsuskaitseameti kooskõlastuseta keelatud ehitamine, kõrghaljastuse rajamine, raie-, kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd. Pinnasetöödel tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku 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.

6. PLANEERIMISE LAHENDUS

6.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus

Detailplaneeringuga ei muudeta Merihobu tee 10 maaüksuse sihtotstarvet. Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 4 "Põhijoonis koos tehnoorkudega".

Tabel 1. Maakasutuse tabel

| Maaüksuse nimetus/ positsiooni nr | Planeeringu- eelne pindala | Planeeringu- eelne maakasutus | Planeeringu- järgne pindala (m ²) | Planeeringu- järgne maakasutus | |
|--------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------------------|---------|
| Merihobu tee 10 maaüksus | POS 1 | 3005 m ² | 100% E | 3005 m ² | 100 % E |

Katastriüksuste sihtotstarbed on tähistatud vastavalt Keskkonnaministri 14.08.18. a määrusega nr 30 kehtestatud "Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord" järgmiselt:

E – elumumaa 001

6.2 Kruntide ehitusõigused

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek muuta Merihobu tee 10 krundi ehitisealune pind 300 m²-lt 450 m²-le. Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 02.06.15. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on üksikelamu (11101) ja elamu, kooli vms abihoone (12744). Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud alljärgnevas tabelis 2.

Tabel 2. Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused

| Pos nr | Krundi pindala | Krundi sihtotstarve | Hoonete suurim lubatud arv krundil | Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala kokku (m ²) | Hoonete suurim lubatud kõrgus (m) | |
|-----------------------------|-------------------|------------------------|---|---|---|-------------|
| Merihobu tee 10 maaüksus | POS 1 | 3005 m ² | 100 % EP | 1 (elamu) | 450 | 7 m (elamu) |

Krundi kasutamise sihtotstarvete tähistamisel on lähtutud juhendist "Ruumilise planeeringute leppemärgid 2013" :

EP – üksikelamu maa

6.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud

Planeeritava alal on antud POS 1 hoonestusala (5 m krundi piirist).

Vastavalt Siseministri 01.03.2021 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” peab naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega. Planeerides hooned krundi piirile lähemale kui 4 m, on vaja naaberkrundi omaniku kooskõlastust.

Hoonestusala on esitatud joonisel 4 ”Põhijoonis koos tehnovõrkudega”.

6.4 Ehitiste arhitektuurinõuded

Projekteerimisel tuleb arvestada, et hoonestus peab sobima naabruses oleva ja varem planeeritud hoonestusega ning ümbritseva keskkonnaga. Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid (Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63). Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis.

Tabel 3. Arhitektuurinõuded hoonetele

| | |
|---------------------------------------|--|
| Hoone maksimaalne korruselisus | Elamu 2 korrust |
| Katusekalle ja harja suund | 0° - 45°, katuseharja suund on vaba. Materjalina võib kasutada bituumenlaine- ja -sindelplaate, kivi, kivipuistega terast. |
| Hoonete maksimaalne kõrgus | Elamu 7 m |
| Põhilised välisviimistluse materjalid | Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse tööprojekti koostamise käigus. Lubatud viimistlusmaterjalid: olemasolev ja puitlaudis, krohv, klaas, metall (vihmaveerennid jms). Vältida tuleb naturaalseid materjale imiteerivaid viimistlusmaterjale. Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone. Katusekatte värv: olemasolev. Välisviimistlusmaterjalid täpsustatakse hoone projekteerimise käigus. Järgida kontaktvööndi üldist lahendust. |
| Hoone tulepüsisvuseaste | min TP3 |
| Piirded | Krundi piire ei ole kohustuslik. Kõrgus kuni 1,5 m maapinnast. Piirete rajamisel lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoonete kompleksi arhitektuurist. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Materjalidest võib kasutada (sh kombineerituna) puitlippe, metalli, kivi, betooni. Kruntide vahel võib olla võrkaed koos hekiga. |

*Hoone eskiisprojekt tuleb kooskõlastada Lääne-Harju valla arhitektiga.

6.5 Piirded

Krundi piire ei ole kohustuslik. Kõrgus kuni 1,5 m maapinnast. Piirete rajamisel lahendada teepoolsed piirded lähtuvalt hoonete kompleksi arhitektuurist. Kruntide vahel võib olla võrkaed koos hekiga. Väravad ei tohi avaneda tee poole. Piirete asukohad täpsustatakse ehitusprojekti koosseisus.

6.6 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

POS 1 krundi juurdepääs on tagatud Merihobu teelt. Parkimine lahendatakse krundi siseselt. Projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus. Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016. Iga eluaseme kohta on soovitatav kavandada minimaalselt 2 parkimiskohta.

6.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus tuleb säilitada maksimaalses mahus. Krundiomanikul on lubatud täiendava kõrg- ning madalhaljastuse rajamine. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Krundi haljastamiseks tellida haljastusprojekt või konsulteerida spetsialistiga.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrastatud ja haljastatud.
2. Täiendava kõrghaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse ehitusprojekti asendiplaanil.
3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel on soovitatav kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel on soovitatav kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud on nähtavus peale- ja mahasõidul.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Planeeringualal tekkivad jäätmed sorteeritakse ja paigutatakse krundil asuvasse prügikonteineritesse. Prügikonteinerile tagada võimalikult lihtne liikluskorralduslik ligipääs. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte.

Ehitustegevusega kaasneb sõltuvalt kasutatud materjalidest erinevate jäätmete teke. Ehitiste kasutamisel tekkivate olmejäätmete käitlemisel tuleb jäätmevaldajal lähtuda jäätmeseadusest ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjast.

Jäätmete käitlemise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmetest tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise või vähendamise meetmed lahendatakse vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

6.8 Tehnovõrkude lahendus

Planeeringualal on olemas veevõrk, kanalisatsioon ja elektrivarustus. Täiendavalt ei planeerita uusi tehnovõrke. Olemasolevate tehnovõrkude paiknemine on ära näidatud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega".

6.9 Veevarustus

Piirkonna veevarustuse tagavad 3 puurkaevu-pumplat (Näkineiu tee 35, 29501:007:0983; Uus-Merihobu tee 11, 29501:007:0984 ja Hobu tee 10, 29501:007:0987).

Olemasoleva elamu veevarustus on tagatud tsentraalse veetorustikuga olemasoleva ühenduse kaudu. Liitumispunkt paikneb väljaspool Merihobu tee 10 krunti kohe krundipiiri vahetusläheduses.

Olemasolev liitumispunkt on ära toodud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega".

6.10 Reoveekanaliseerimine

Olemasoleva elamu kanalisatsioonitoru on ühendatud tsentraalse kanalisatsioonitoruga. Liitumispunkt paikneb väljaspool Merihobu tee 10 krunti kohe krundipiiri vahetusläheduses. Olemasolev liitumispunkt on ära toodud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega".

6.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 3 "Tugiplaani" ja joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega". Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisisest. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga.

6.12 Elektrivarustus

Olemasoleva elamu elektrivarustus on tagatud 0,4kV madalpinge maakaabli kaudu, mis on ühendatud olemasolevasse liitumiskilpi. Viimane paikneb väljaspool Merihobu tee 10 krunti kohe krundipiiri vahetusläheduses. Olemasolev liitumispunkt on ära toodud joonisel 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega".

6.13 Telekommunikatsioonivarustus

Sidevarustust käesoleva detailplaneeringu raames ei lahendata.

6.14 Tänavavalgustus

Tänavavalgustust käesoleva detailplaneeringu raames ei lahendata.

6.15 Soojavarustus

Soojavarustus on lahendatud lokaalselt. Täpne küttelahendus selgub ehitusprojekti koostamise käigus.

6.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus

Tuletõrjevee võtmine on kõnealuses piirkonnas lahendatud tuletõrje hüdrantidega, mis on ühendatud tsentraalse veetorustikuga. Lähim hüdrant paikneb ca 130 m kaugusel läänes Merihobu tee 4 (29501:007:0959) krundi ees tänava maa-alal. Väliskustutusvee lahendus peab vastama määrusele nr 10 18.02.2021 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni Tuleohutuse seadusest, Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ , Siseministri määrus nr 39 “Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule” ja standardist EVS 812. Tuletõrje veevarustuse tagamisel lähtutakse standardi EVS 812 nõuetest. Ehitusprojektide koostamisel arvestada Majandus- ja taristuministri määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

7.1 Keskkonnakaitse

Planeeritaval alal ei ole täheldatud reostuse või keskkonnaohuga seonduvat. Väärtuslikku kõrghaljastust või kaitsealuseid loodusobjekte planeeritud alal ei ole. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastatus, jäätmeteke, müra, vibratsioon või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostus. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

Olemasoleva elamu olemasolevate tehnovõrkude ühendused olemasolevate tsentraalsete tehnovõrkudega peavad olema paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi. Täiendavad tehnovõrke ei ole planeeritud.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 8 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda.

Kuna soojavarustus lahendatakse lokaalselt, siis võib tekkida välisõhu saasteloa taotlemise vajadus aga see selgub peale küttesüsteemide valikut.

Planeeritava tegevusega ei ole ette näha eeldatavat avariolukordade teket, kui jälgitakse loodusvarade kasutamisel ja ehitustöödel keskkonnavalaseid ohutusnõudeid ning kasutatakse parimat võimalikku tehnoloogiat. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda tekkinud avarii tagajärgi likvideerima.

Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks kavandavad meetmed, mille rakendamine väldib või leevendab oluliselt võimalikke negatiivseid mõjusid keskkonnale:

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud

- tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada korrakaitseaduse nõuetest ja atmosfääriõhu kaitse seadusest ;
 3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
 4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
 5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Lääne-Harju valla heakorra ja kaevetööde eeskirja nõuetest;
 6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale;
 7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
 8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
 9. Avariolukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskirjale.

Kuna planeeringuala jääb suurematest teedest kaugemale ja olemasolevad tänavad on väikese liikluskoormusega, mistõttu võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse. Õueala (aktiivselt kasutatav ala) jääb tänavamürale suletuks (hoonete varju), seega võib eeldada, et liikluskoormustele vastavad keskkonnatingimused (müra, teatud määral ka õhusaaste) on täidetud.

Alternatiivse energiaallikana on soovitatav projekteerimisel näha ette päikeseenergia kasutamine. Päikesepaneelide kasutamisel peavad olema tagatud järgmised nõuded ja tingimused:

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda; Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.

7.2 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks

Planeeritaval alal lasuvad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

- Madalpinge maakaabelliin, kaitsevöönd 1 m liini teljest;
- Veetoru, kaitsevöönd 1 m toru teljest;
- Kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 1 m toru teljest.

7.3 Servituutide vajaduse määramine

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses. Olemasolevale madalpinge maakaablile, mis kulgeb läbi krundi loodenurga, on määratud servituut Merihobu tee 4, 6 ja 8 krundi kasuks.

Servituudiala on ära näidatud planeeringu joonisel nr 4 "Põhijoonis koos tehnovõrkudega".

7.4 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate tingimuste esitamisel on lähtutud EVS-s 809-1:2002 toodust. Planeeringualal on kuritegevuse riskide vähendamiseks seatud järgmised tingimused:

- tänavate, teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustus;
- konkreetseid ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed
- tagumiste juurdepääsude vältimine;
- territoriaalsus (ühiskasutatava ja eraala selge eristamine ja piiramine);
- eraalale piiratud juurdepääs võõrastele;
- valdusel sissepääsu piiramine;
- üldkasutatavate teede ja eraalade juurde viivate ühiskasutuses olevate sissepääsuteede selge eristamine;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid prügikastid, märgid)

8. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt.

Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul. Hoonete eskiisprojektid kooskõlastada Lääne-Harju Vallavalitsusega.

Projektide koostamiseks tuleb tellida tehnovõrkude valdajatel tehnilised tingimused ning projektid kooskõlastada võrguvaldajatega.

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

- Servituutide seadmine;
- Tehnovõrkude, rajatiste, teede ja hoonete tehniliste tingimuste ja projekteerimistingimuste väljastamine ning nende projekteerimise alustamine;
- Ehituslubade väljastamine Lääne-Harju Vallavalitsuse poolt hoonete, tehnovõrkude, rajatiste ja teede ehitamiseks;
- Uute planeeritud tehnovõrkude, teede, rajatiste ja hoonete ehitamise lõpetamine ning vastavate kasutuslubade väljastamine;

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Kohalik omavalitsus võib välja anda planeeringus toodud nõudeid täpsustavaid projekteerimistingimusi.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

9. KOOSKÕLASTUSTE KOKKUVÕTE

| Kooskõlastatava instantsi nimi | Kuupäev | Kooskõlastaja nimi ja ametikoht | Märkused | Kooskõlastuse asukoht |
|--------------------------------|---------|---------------------------------|----------|-----------------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

10. MENETLUSDOKUMENDID

1. Lääne-Harju Vallavalitsuse 05.03.2019 korraldus nr 113 detailplaneeringu algatamiseks ja lähteseisukohtade kinnitamiseks

11. LISAD

12. JOONISED

- | | |
|----------------------------------|-------------|
| 1. Situatsiooniskeem | M 1: 10 000 |
| 2. Kontaktvööndi joonis | M 1: 2000 |
| 3. Tugiplaan | M 1:500 |
| 4. Põhijoonis koos tehnoorkudega | M 1:500 |