



LÄÄNE-HARJU VALD,
MEREMÕISA KÜLA,
MÄNNIMÄE TEE1 KINNISTU
DETAILPLANEERING

OÜ ENTEC EESTI
2019

LÄÄNE-HARJU VALD,
MEREMÕISA KÜLA,
MÄNNIMÄE TEE 1 KINNISTU
DETAILPLANEERING

ALGATATUD: 30. oktoober 2018. a Lääne-Harju Vallavolikogu otsus nr 134

VASTUVÕETUD:

KEHTESTATUD:

TÖÖ NUMBER: **1183/18**

HUVITATUD ISIK: **Rainer Sooväli**

PROJEKTIJUHT: **Janne Tekku**

OÜ Entec Eesti 2019

TEKST JA JOONISED: JANNE TEKKE

KÕIK ÕIGUSED KAITSTUD. TÖÖ JA SELLE ÜLESEHITUS ON KAITSTUD EESTI VABARIIGI AUTORIÕIGUSSEADUSE KOHASELT. KÄESOLEVAT PLANEERINGUT VÕIB KOPEERIDA LÄÄNE-AHRJU VALLAVALITSUSE, HUVITATUD ISIKU VÕI RAHANDUSMINISTEERIUMI OTSTARBEKS JA KASUTADA PROJEKTEERIMISE ALUSEKS PLANEERINGUALAL. MUUDEL JUHTUDEL TULEB TÖÖ VÕI SELLE OSA KOPEERIMISEKS VÕI PALJUNDAMISEKS GRAAFILISELT, ELEKTROONILISELT VÕI MEHAANILISELT (VALGUSKOPEERIMINE, FOTOGRAFEERIMINE) VÕI TÖÖ ÜLESEHITUSE KASUTAMISEKS KÜSIDA OÜ ENTEC EESTI KIRJALIKKU LUBA.

SISUKORD

SELETUSKIRI

SISUKORD.....	1
EESSÕNA.....	2
1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD	3
1.1 PLANEERITAVA ALA ASUKOHT JA ÜLDANDMED.....	3
1.2 OLEMASOLEV OLUKORD JA HALJASTUSE ÜLEVAADE.....	3
1.3 KONTAKTVÖÖNDI ÜLEVAADE JA LÄHIÜMBRUSE OLEMASOLEV OLUKORD	4
2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK.....	6
2.1 PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID JA KONTSEPTSIOON	6
2.2 ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	6
2.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHTUSÕIGUSED	8
2.4 ÜLDISED ARHITEKTUURINÕUDED JA TINGIMUSED HOONETE RAJAMISEKS	9
2.5 LIIKLUSKORRALDUS.....	9
2.5.1 <i>Parkimise põhimõtted</i>	10
2.6 HALJASTUS JA HEAKORD	11
2.6.1 <i>Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted</i>	11
3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	13
3.1 KESKKONNANÕUDED PLANEERINGUS KAVANDATU ELLUVIIMISEKS.....	13
3.2 RADOONISISALDUS PIIRKONNAS.....	14
4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	16
5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD	17
5.1 STRATEEGIA KURITEGUDE VÄHENDAMISEKS.....	17

MENETLUSDOKUMENDID

JOONISED

JOONIS 1	ASENDISKEEM	
JOONIS 2	KONTAKTVÖÖNDIPLAAN	
JOONIS 3	TUGIPLAAN	M 1:500
JOONIS 4	ESKIISJOONIS	M 1:500
JOONIS 5	ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK	

EESSÕNA

Käesoleva *Männimäe tee 1 kinnistu detailplaneeringu* koostamise aluseks oli Lääne-Harju Vallavolikodu 30. oktoobri 2018. a algatamise korraldus nr 134 ja otsuse lisa 1 lähteseisukohad detailplaneeringu koostamiseks (vt MENETLUS-DOKUMENDID). Detailplaneeringu algatamist taotles kinnistu omanik. Detailplaneeringu koostamist konsulteeris OÜ Entec Eesti, töö nr 1183/18.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on alale elamukruntide kavandamine ja ehitusõiguse määramine.

Planeeringu koostamise alused ja lähtedokumendid:

- *Keila valla üldplaneering* (kehtestatud 13.10.2005. otsus nr 259/1005);
- Lääne-Harju Vallavolikogu 30.10.2018. a detailplaneeringu algatamise otsus nr 134 ning otsuse Lisa 1 (lähteseisukohad) ja Lisa 2 (keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnang);
- Planeerimisseadus (RT I, 26.02.2015, 3; jõustunud 01.07.2015).

Detailplaneeringu koostamiseks mõõdistas OÜ K&J geodeetilise alusplaani (töö nr 2611, detsember 2018. a).

Planeeringu koostamist konsulteeris OÜ Entec Eesti arhitekt-planeerija Janne Tekku.

Töösse olid kaasatud kinnistu omanik volitatud esindaja Gert Pagel ning Lääne-Harju Vallavalitsuse planeeringute spetsialist Ado Pallase.

1 PLANEERITAVA ALA ASEND JA OLEMASOLEV OLUKORD

1.1 Planeeritava ala asukoht ja üldandmed

Planeeritav Männimäe tee 1 kinnistu (katastritunnusega 29501:007:0527) asub Lääne-Harju valla kirdeosas Meremõisa külas riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna ja kohaliku Männimäe tee (katastritunnus 29501:007:1657) ristmike vahelisel alal. Planeeritava kinnistu suurus on 9926 m² ja sihtotstarve 100% maatulundusmaa. Planeeritava ala ligikaudne pindala on 1,2 ha.

Juurdepääs alale on tagatud kohalikult teelt - Männimäe teelt (reg nr 2959030).

Planeeritav ala piirneb põhjas ja idas kohaliku Männimäe teega, lõunas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteega, kirdes Männimäe tee 15 maaüksusega, idas Männimäe tee 3 kinnistuga ja läänes Meedre maatulundusmaa kinnistuga.

1.2 Olemasolev olukord ja haljastuse ülevaade

Planeeringuala reljeef on merepoole ehk põhjapoole langev. Maapind on kõrgem maantee poolses servas jäädes vahemikku 14.71-17.26 m. Madalaim ala on Männimäe tee põhjapoole jääv ala kus absoluutkõrgused jäävad vahemikus 12.33 – 13.22 m.

Männimäe tee 1 kinnistul puudub hoonestus. Lähimad hooned asuvad kõrvalkinnistutel - Männimäe tee 3 ja Männimäe tee 15.

Planeeritav kinnistu on osaliselt kõrghaljastusega kaetud. Alal kasvavad: männid, kuused, kased, lepad. Planeeringuala idaservas asub jalgteed, mis suundub Meremõisa bussipeatusest Männimäe teele.

Ala läbivad elektri- ja sidekaablid ning sademevete kraav (vt Foto 3).



Foto 1: Vaade planeeringuala läbivale jalgteele



Foto 2. Vaade Männimäe teelt Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee poole



Foto 3. Alal läbiv kraav



Foto 4. Vaade Männimäe teel planeeritavale alale

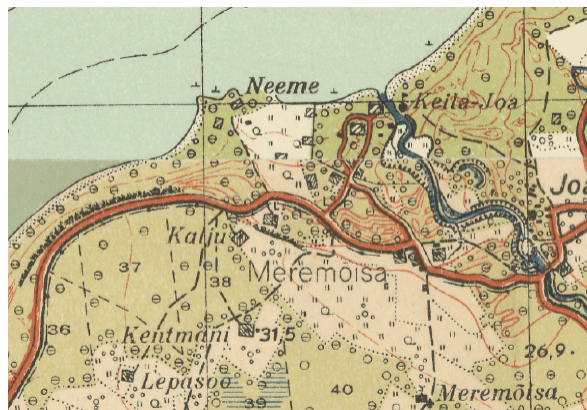
1.3 Kontaktvööndi ülevaade ja lähiümbruse olemasolev olukord

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad valdavalt elamumaa sihtotstarbega krundid. Kõrvalalale ja teisele poole maanteed jäävad maatulundusmaa sihtotstarbega krundid (vt Joonis 2 - Kontaktvööndiplaan).

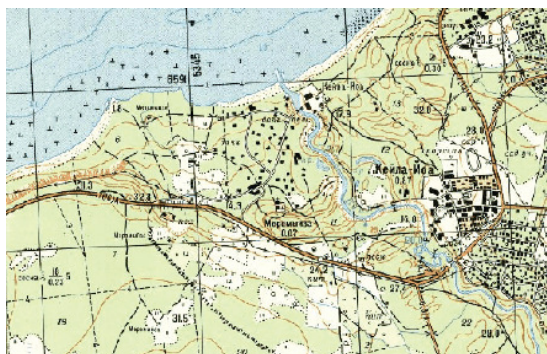
Meremõisa küla on rajatud kunagisele Meremõisa mõisa maadele. Meremõisa mõis (rajatud 1580) oli rüütlimõis Keila kihelkonnas (Keila-Joa mõisa kõrvalmõis). Vaadates maa-ameti kaardiserveri ajaloolisi kaarte saab ülevaate ala ehitustegevusest ning selle põhjal selgub, et ehitustegevus Meremõisa küll on alanud esimese Eesti Vabariigi ajal ning jätkus nõukogude ajal.



Kaart 1. Ajalooline katastrikaart aastast 1935



Kaart 2. Ajalooline kaart aastast 1936



Kaart 3. Ajalooline kaart aastast 1987



Kaart 4. Ajalooline kaart aastast 2000

Taasiseseisvumisajal on piirkonda koostatud mitmed detailplaneeringud elamukruntide moodustamiseks (vt *Joonis 2 – Kontaktvööndiplaan*).

Lähimad hooned planeeritavast kinnistust jäävad vahetult kõrval kinnistutel: Meremäe tee 3 (vt *Foto 5*) ja Meremäe tee 15 (vt *Foto 6*). Piirkonnas asuvad valdavalt ühepereelamud, kuid on ka kortermaju (vt *Foto 7* ja *Foto 8*).

Planeeringualale lähim ühistranspordi peatus “Meremõisa” asub vahetult planeeringuala kõrval 11 350 Tallinn–Rannamõisa–Kloogaranna maantee ääres. Bussiliiklus tagab ühendused Laulasmaa kui ka Tabasalu/Tallinna suunal.

Lähim kauplus asub Keila-Joal ca 1,5 km kaugusel. Lähim kool, lasteaed ja apteek asuvad Laulasmaal, ca 4 km kaugusel.



Foto 5. Vaade Männimäe tee 3 kinnistul asuvale majale



Foto 6. Vaade Männimäe tee 15 kinnistul asuvale majale



Foto 7. Vaade Uus-Merihobu tee 3 kinnistul asuvale kortermajale



Foto 8. Vaade Männimäe tee 9 kinnistul asuvale kortermajale

2 DETAILPLANEERINGU PLANEERIMISETTEPANEK

2.1 Planeeringu koostamise eesmärgid ja kontseptsioon

Planeeringu eesmärk on kinnistu jagamine kolmeks elamumaa krundiks ja kruntidele ehitusõiguse määramine.

Planeering annab Männimäe tee 1 kinnistule võimaluse kolme elamumaa krundi moodustamiseks ning hoonete ehitamise õiguse. Igale krundile võib rajada ühe elamu ja ühe abihoone. Eluhoone lubatud maksimaalseks korruselisuseks on 2 korrust ja kõrguseks 7 m. Abihoone lubatud maksimaalseks korruselisuseks on 1 ja kõrguseks 4 m. Ehitusõigus ja hoonetusala kajastub planeeringu eskiisjoonisel.

2.2 Üldplaneeringu muutmise ettepanek

Käesolev Männimäe tee 1 kinnistu detailplaneering on kehtiva Keila valla üldplaneeringut (koostaja OÜ Maaplaneeringud, kehtestatud 13.10.2005. a) muutev (vt algatamise ostus 30. oktoober 2018 nr 134) kuna üldplaneering ei näe ette sellele alale ehitusõiguse andmist. Üldplaneeringu kohaselt on alale määratud üldkasutatava maa juhtotstarve. Keila valla üldplaneeringu kaardil tiheasustusalade tsoneerimine on antud alal tähistatud, et säilib senine sihtotstarve (maatulundusmaa) (vt *Skeem 1*).

Kehtiva üldplaneeringu käsitlemise järgi jääb Meremõisa küla Keila-Joa - Türisalu puhkepiirkonda, mis hõlmab Keila-Joa aleviku ja osaliselt Meremõisa küla.

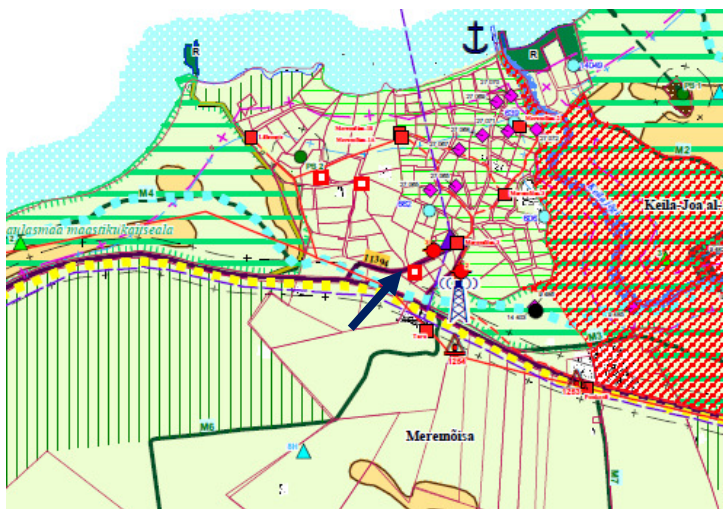
selle ümbrus moodustab ühtse suurema puhkepiirkonna. Meremõisa külla antud piirkonda varasemalt koostatud detailplaneeringutega on moodustatud käesolevast planeeringualast põhjapoole jäävatele alale elamukrundid ning käesoleva planeeringuga kavandatu laiendab elamuala kuni riigiteeni. Piirkonnas on väljakujunenud teedevõrk ja tehnovarustus.

Vastavalt planeerimisseadusele (§ 142 lg 6) on Lääne-Harju Vallvolikogu planeeringu algatamisel kaalunud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut ning koostanud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhindang (vt *Menetlusdokumendid*). Samuti on küsitud asjaomaste asutuste seisukohti (Keskkonnaamet, Maanteeamet, vt *Menetlusdokumendid*).

Käesolev detailplaneering teeb ettepaneku kehtiva Keila valla üldplaneeringu muutmiseks Männimäe tee 1 kinnistu ulatuses. Täpsemalt teeb detailplaneering ettepaneku muuta Männimäe tee 1 kinnistu maakasutuse juhtfunktsiooniks elamumaa ning anda alale õigus kolme elamu ehitamiseks.

Antud krundi planeeringuline eesmärk sobitud hästi piirkonda, sest korrastamine tõstab ümbritseva ala väärtust ning turvatunnet. Planeeritav lahendus sobitud hästi antud piirkonda, sest merepoole jääval alal on väljakujunenud elamupiirkond ning antud ala kasutuselevõtt uute elamute näol sobitud kõrvalal asuva funktsiooniga. Olemasolevat teedevõrgustiku ei muudeta, juurdepääs uutele elamukruntidele tagatakse ühesuunaliselt Männimäe teelt väljakujunenud liikluskorralduse kohaselt.

Üldplaneeringu muutmise ettepanek kajastub Joonis 5 – Üldplaneeringu muutmise ettepanek.



Skeem 1. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu kaardist tiheasustusalade tsoneerimine (ala asukoht tähistatud tumesinise noolega)



Skeem 2. Väljavõte Keila valla üldplaneeringu kaardi leppemärkidest

Detailplaneering on koostatud vastavuses üldplaneeringuga osas, mis näeb ette uue hoonestuse rajamise tingimusi tiheasustusalale, nendeks on:

- Tiheasustusalale on uute kinnistute moodustamise ning olemasolevate kinnistute piiride muutmise aluseks koostatud detailplaneering;
- uute ehitusõigusega kruntide minimaalseks suuruseks on 3000 m²;
- uue hoonestuse planeerimisel on lähtutud väljakujunenud pinnaveerežiimist.

Üldplaneeringu muudatusettepanek kajastub Joonis 5 - Üldplaneeringu muutmise ettepanek.

2.3 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigused

Kruntide kohta esitatavad näitajad on toodud *Joonis 4 - Eskiisjoonisel*. Kruntidele määratakse ehitusõigused, kasutustingimused, piirangud ja servituudi vajadusega alad.

Krunt 1. Krunt 1 suuruseks on 3168 m². Krundile on antud ehitusõigus elamu ja abihoone ehitamiseks.

Krunt 1 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa (tähis EP)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *2 (elamu ja abihoone)*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: *200 m²*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *7 m elamu ja 4 m abihoone*

Hoonete lubatud korruselisus: *elamul 2 korrust ja abihoonel 1 korrus*

Krundil 1 asub kitsendusena 30 m laiune riigimaantee kaitsevöönd.

Krunt 2. Krunt 2 suuruseks on 3440 m². Krundile on antud ehitusõigus elamu ja abihoone ehitamiseks.

Krunt 2 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa (tähis EP)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *2 (elamu ja abihoone)*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: *200 m²*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *7 m elamu ja 4 m abihoone*

Hoonete lubatud korruselisus: *elamul 2 korrust ja abihoonel 1 korrus*

Krundil 2 asub kitsendusena 30 m laiune riigimaantee kaitsevöönd.

Krunt 3. Krunt 3 suuruseks on 3318 m². Krundile on antud ehitusõigus elamu ja abihoone ehitamiseks.

Krunt 3 ehitusõigus:

Krundi kasutamise sihtotstarve: *elamumaa (tähis EP)*

Hoonete suurim lubatud arv krundil: *2 (elamu ja abihoone)*

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind: *200 m²*

Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: *7 m elamu ja 4 m abihoone*

Hoonete lubatud korruselisus: *elamul 2 korrust ja abihoonel 1 korrus*

Krundil 3 asuvad järgnevad kitsendused:

- Riigimaantee kaitsevöönd 30 m;
- Sademevee kraavi kaitsevöönd, ala suurus ca 482 m²;
- Teeservituut jalgte tarvis; ala suurus ca 86 m².

2.4 Üldised arhitektuurinõuded ja tingimused hoonete rajamiseks

Planeeringualale hoonete rajamiseks on määratud järgnevad tingimused:

- *Joonis 4 - Eskiisjoonisel* on kajastatud hoonestusala, mis on krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja maapinnast kõrgemaid rajatisi;
- Hoonestusala piires on lubatud igale elamukrundile lubatud rajada maksimaalselt üks elamu ja üks abihoone;
- Hoonete paiknemine hoonestusala sees on vaba;
- Elamute maksimaalseks korruseliseuseks on lubatud 2-korrust ning lubatud maksimaalseks kõrguseks olemasolevast maapinnast 7 m;
- Abihoonete maksimaalseks korruseliseuseks on lubatud 1 korrus ning maksimaalseks kõrguseks olemasolevast maapinnast 4 m;
- Krundi maksimaalseks ehitisealuseks pinnaks on lubatud 200 m²;
- Hoonete lubatud katusekalle on 20-50°;
- Hoonete arhitektuurse lahenduse väljatöötamisel tuleb arvestada naaberkruntidel asuva hoonestusega, uushoonestus sobitada piirkonda;
- Piirdeaedade rajamine on lubatud, samuti on lubatud krundile hekkide jt haljaspiirete rajamine. Piirdeaia arhitektuurse lahenduse valimisel tuleb arvestada kõrvalkrundil kui ka üle tee asuva piirde lahendusega ning sobitada need omavahel;
- Planeeritava hoone siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond, rakendades vajadusel meetmeid vastavalt standardis EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule.

2.5 Liikluskorraldus

Planeeritava ala külgneb 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteega. Nimetatud maanteedel on 30 m laiune tee kaitsevöönd. Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. Tee kaitsevööndi maa kinnisasja omanik on kohustatud lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või liiklusele ohtliku rajatise. Kinnisasja omanik peab võimaldama paigaldada tee kaitsevööndisse tee korrashoiuks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teed, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu kinnisasjale.

Tee kaitsevööndis on keelatud:

- paigaldada liiklejat häirivat valgustusseadet või teabe- ja reklaamivahendit;
- korraldada spordivõistlust või muud rahvaüritust;
- kaevandada maavara ja maa-ainest;
- teha metsa lageraiet;
- teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust

omav isik (EhS §24 lg 2 p2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS §99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet. Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Planeeringulahendusega kavandatakse kõikidele kruntidele juurdepääsud kohalikult Männimäe teelt (tee nr 2959030). Männimäe tee liiklus on ühesuunaline ning seda ei ole kavas planeeringulahendusega muuta. Olemasolev Männimäe tee on piisava laiusega.

Planeeringule on Maanteeamet väljastanud kirjaliku seisukoha 16.08.2018 nr 15-2/18/35730-2 (vt *Menetlusedokumentid*), millega on tee omanik (Maanteeamet) planeeringu koostajat teavitatud riigimaantee liiklusest põhjustatud häiringutest ning andnud infot, et tee omanik ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigimaantee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kõik leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja. Loe lisaks ptk 3.1. *Keskkonnanõuded planeeringus kavandatu elluviimiseks*.

Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendustegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, olemasolevate ristmike rekonstrueerimise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine planeeringu koostamise korraldaja kohustus, kui detailplaneeringust huvitatud isikuga ei ole kokku lepitud teisiti (PlanS § 131 lg 1).

Maantee ääres on olemas olemasolev kergliiklustee ning planeeringuala läbib „Meremõisa“ bussipeatust ja Männimäe teed ühendav jalgteed. Planeeringuga uusi jalg- ja kergliiklusteid juurde ei planeerita. Krundile 3 tuleb juurdepääs rajada nii, et arvestaks olemasoleva jalgteega, see peab jääma alles ja toimima.

2.5.1 Parkimise põhimõtted

Parkimine on lahendatud planeeringuala sees. Parkimine maanteel ja teede ääres on keelatud. Parkimiskohtade vajaduse arvutamisel on aluseks võetud Eesti standard *EVS 843:2016 Linnatänavad*. Standardi kohaselt on võetud tabelis 1 parkimiskohtade arvutuse aluseks asukohaks väike-alamute ala.

Krundi nr	Planeeritav hoone	Parkimisnormatiiv väike-alamute ala (uus)	KOKKU kavandatud parkimiskohtade arv krundi sees
Krunt 1	Eramu	3	3
Krunt 2	Eramu	3	3
Krunt 3	Eramu	3	3
Autode parkimiskohtade arv kokku:		9	9

Tabel 1. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Parkimislahendus kruntidel kajastub *Joonis 4 - Eskiisjoonis*.

Märkused *tabeli 1* kohta:

1. Kavandatud parkimiskohad peavad mahtuma kruntidele.
2. Teede ääres parkimist ette nähtud ei ole.

2.6 Haljastus ja heakord

Planeeringuala on kaetud kõrghaljastusega. Ehitustööde käigus tuleb kinnistul paiknevat metsa-ala maksimaalselt säilitada (eriti maantee kaitsevööndisse jäävat osa), maha võib võtta vaid hoonestusala ja teede alla ja hoonest kuni ca 5 m kaugusele jäävad puud ning väheväärtuslikud puud ja võsa. Hoonete ehitamisel tuleb arvestada ka säilitatavate puude võra ulatusega ning juurestiku kaitsealaga.

Meetmed, mida tuleb rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel):

- Kui kaevetööde vältimine puude juurestikukaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb vältida kaevetöid minimaalselt puu võra ristprojektsiooni ulatuses maapinnal. Sellisel juhul tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist.
- Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele.
- Kui puude juured saavad siiski pinnasetööl kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid.
- Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus.
- Peale ehitustegevust tuleb puude tervislikku seisundit jälgida ning vajadusel läbi viia hooldusloikus. Võrasse ilmunud kuivad oksad võivad olla signaaliks juuremädanikest või mulla vee- ja õhurežiimi halvenemisest.
- Pärast ehitustegevust tuleb tagada krundi heakorrastamine.

2.6.1 Jäätmekäitluse korraldamise põhimõtted

Jäätmete sorteeritud kogumine toimub vastavalt Lääne-Harju valla jäätmekavale (koostamisel) ja jäätmehoolduseeskirjale (vastu võetud 29.05.2018 nr 11). Meremõisa küla kuulub vastavalt jäätmehoolduseeskirjale jäätmeveo piirkonda. Lääne-Harju valla jäätmehoolduseeskiri kehtestab nõuded jäätmehoolduse korraldamiseks, korraldatud jäätmeveo rakendamise korra, ehitus- ja lammutusprahi ning tervishoiu- ja veterinaarteenuse osutamisel tekkivate jäätmete käitlemise korra Lääne-Harju valla haldusterritooriumil. Eeskirja eesmärk on tagada Lääne-Harju vallas jäätmeseaduse, pakendiseaduse ja nende seaduste alusel antud rakendusaktide nõuete täitmine. Juriidilistele ja füüsilistele isikutele ning asutustele on Lääne-Harju valla haldusterritooriumil jäätmehoolduseeskirja täitmine kohustuslik.

Korraldatud jäätmevedu Lääne-Harju vallas korraldab vallavalitsus ise või volitab jäätmeseaduse § 67 lõike 2 alusel teist kohalikku omavalitsust või mitmetulundusühingut korraldama riigihanke korraldatud jäätmeveo teenuste

kontsessiooni. Meremõisa külas osutab korraldatud jäätmeveo teenust alates 1. jaanuarist 2019 kuni 31. detsembrini 2021 AS Eesti Keskkonnateenused.

Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult jäätmekonteineritesse. Tulenevalt jäätmeseadusest on Eestis jäätmete liigiti kogumine kohustuslik. Korraldatud jäätmeveo korral kogub olmejäätmed korraldatud jäätmeveo piirkonnas ja veab jäätmekäitluskohhta riigihanke korras valitud ettevõtja.

3 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE

Planeeringu algatamise korralduses 30. oktoober 2018. nr 134 on ära toodud, et detailplaneeringule ei ole vaja koostada keskkonnamõtjude strateegilist hindamist. Otsuse Lisas 2 on toodud vastavad selgitused ja kaalutlused (vt *Menetlusdokumendid*).

3.1 Keskkonnanõuded planeeringus kavandatu elluviimiseks

Järgnevalt on ära toodud olulisemad nõuded mida tuleb arvestada detailplaneeringuga kavandatu elluviimiseks:

- Meetmed, mida tuleb rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on toodud ptk 2.6.
- Pärast uusehitiste valmimist tuleb krundid täiendavalt heakorrastada ja rajada haljastus nii, et see arvestaks olemasoleva haljastuse eripäraga ja haakuks sellega.
- Jäätmete (sorteeritud) kogumine kruntidel tuleb lahendada vastavuses jäätme-seaduses toodud nõuetega. Olmejäätmed tuleb koguda sorteeritult prügikastidesse ja -konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu kehtivat jäätmeluba omava firma poolt. Ohtlikud jäätmed tuleb tavajäätmetest koguda eraldi.
- Ehitamise käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.
- Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal (nt saastumata pinnase või sorteerimisel ülejäänud mineraalsete püsijäätmete segu nagu liiv, killustik, graniitpuru, paas jms kasutamine kinnistute heakorrastamisel või täitmisel) või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele.
- Kui ehitamise käigus tekib jäätmeid rohkem kui 1 m³ päevas või rohkem kui 20 m³ kogu ehitusperioodi kestel, tuleb ehitise vastuvõtmiseks esitavatele dokumentidele lisada õiend jäätmete nõuetekohase käitlemise kohta.
- Alal on soovitatav kasutada passiivkütet, soojusvahetuspumpasid ja energia-tõhusaid ehituslike konstruktsioone, et vähendada elanike kulutusi elamute kütmisele ning tagada rajatava hoonestuse võimalikult väike mõju keskkonnale. Rajatavatele hoonetele kehtib energiamärgise taotlemise kohustus.
- Metsa-ala maksimaalseks võimaliku säilitamise tagamiseks on keelatud kasutada maakollektoriga maakütet (lubatud on spiraalkollektorite ja puurkaevu baasil maaküte, kuid puurkaevu baasil maakütte rajamine peab olema kooskõlastatud Keskkonnaametiga).
- Hoonete rajamisel ja projekteerimisel tuleb arvestada radooniohuga. Arvatavasti on piirkonnas kõrge radoonisisaldava pinnasega 50-150 kBq/m³ (Eesti Geoloogiakeskuse andmetel 2008 aastast), antud piirkonnas võib ka asuda diktüoneemakilda ja fosforiidi avamus. Kõrge radoonisisaldusega pinnase korral tuleb rakendada ehitamisel radoonikaitse meetmeid. Loe lisaks ptk 3.2.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala kõrval asub maantee, tuleb planeeringualal perspektiivsetel elanikel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Hoonete siseruumides saab normidejärgse mürataseme tagada ennekõike läbi mürapidavate ehitus-

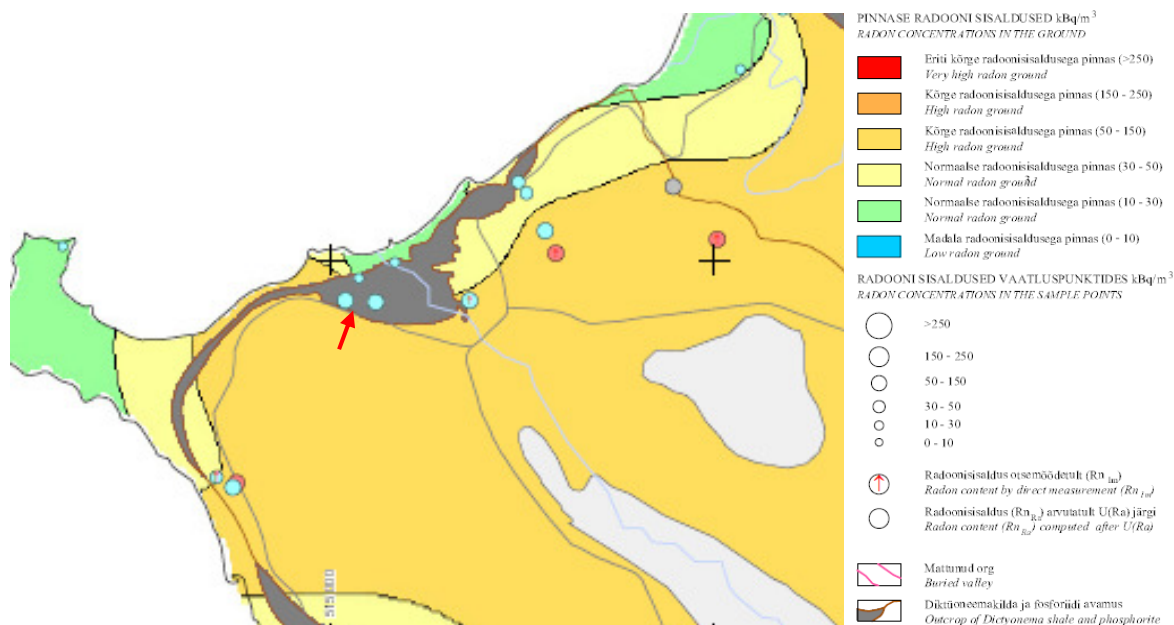
konstruktsioonide kasutamise. Kui tagada kaasaegsetele nõuetele vastavad piirde-konstruktsioonid, on reeglina tagatud ka nõuete kohane müratase eluruumides.

Juhul kui detailplaneerinuga kavandatud tegevuse elluviimisel rakendatakse eeltoodud keskkonnatingimusi siis olulist keskkonnamõju ei kaasne, tegevuskoha keskkonnataluvust oluliselt ei ületata, keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi ei põhjustata ning tõenäoliselt ei seata ohtu inimese (sh uute elanike) tervist ja heaolu, kultuuripärandit või vara.

3.2 Radoonisisaldus piirkonnas

Eesti Geoloogiakeskuse 2008. aasta andmetel on Meremõis küla kõrge radoonisisaldusega pinnas (edaspidi Rn-sisaldus) 50–150 kBq/m³ (vt Skeem 3). Piirkonda läbib diktüoneemakilda ja fosforiidi avamus. Kõrge Rn-sisaldusega pinnases on radoonitase 50–250 kBq/m³ ning eriti kõrge Rn-sisaldusega pinnases >250 kBq/m³.

Tegelik radoonitaseme selgitamiseks tuleb hoonete projekteerimisel teha radooniuuringud ja mõõtmised. Lubatud Rn-sisalduse piirväärtus pinnaseõhus on 50 kBq/m³, kõrge Rn-sisalduse korral tuleb rakendada ehitamisel radoonikaitse meetmeid.



Skeem 3. Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, 2008 (planeeringuala orienteeruv asukoht tähistatud punast värvi noolega)

Radoon on Eestis enamlevinud tervisele ohtlik keskkonnategur. Radoon on värvuseta, lõhnata ja maiseta looduslik radioaktiivne gaas. Ilma mõõtmiseta pole võimalik teada kui suur on õhu radoonisisaldus.

Hoonesse võib radoon sattuda mitmel viisil:

- Maapinnast hoone all ja ümber (läbi tarindite liitekohtade);
- Täitepinnasest (läbi tarindite liitekohtade);
- Aluspõhjast;
- Kraaniveest (puurkaevust),

- Ehitusmaterjalidest.

Õhust mitmeid kordi raskem radoon koguneb ehitiste madalamatesse kohtadesse: keldrisse, basseini, süvendisse jm. Esimesest korrusest kõrgemale radoon tavaliselt ei levi. Halvasti ventileeritud ruumi sattunud radoon Rn-222 koos radioaktiivsete tütarproduktidega annab enam kui poole (*Kiirguskeskuse* andmetel 65%) inimese poolt saadavast looduslikust radioaktiivsest kiirgusdoosist. Radooni peetakse suitsetamise järel olulisemaks hingamisteede ja kopsuvähi tekkimise riskiteguriks.

Abinõud radooni mõju leevendamiseks ja tõkestamiseks hoonesse tuleb läbi mõelda hoone projekteerimisel.

4 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS

Planeeringu eskiisi staadiumis tehnovõrkude lahendust ei koostatud. Planeeritavate kruntide tehnovõrkude lahendus koostatakse peale tehniliste tingimuste laekumist planeeringu põhilahenduse koostamise etapis.

Meremõisa külas on välja ehitatud ühisveevärk ja ühiskanalisatsioon.

5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Eestis on koostatud standard EVS 809-1:2002 "*Kuritegevuse ennetamine. Linna-planeerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine*", 29.11.2002. a.

Kuriteohirmu all mõistetakse inimese hirmu sattuda isiklikult teatud tüüpi kuriteo ohvriks (sissemurdmised, vargused jms). Ebaturvalisust tekitavad kohad võivad olla nõrga järelevalvega ja halva nähtavusega kohad, hirmutekitavate tunnustega ning halvasti hooldatud paigad (nt tühjad ja rüüstatud hooned, kõnnumaad), pimedad nurgatagused.

Peamised riskid käesoleval planeeringualal võivad olla vandalism, vargused, sisse murdmised. Järgnevalt on antud mõned soovitusel võimaliku kuritegevuse vähendamiseks.

5.1 Strateegia kuritegude vähendamiseks

Korrashoid on üks tähtsamaid tegureid. Keskkond, mis on korras, on ka turvaline ja seal on meeldiv viibida. Korrashoiu kõrge tase paneb eeldama, et alal on tugev järelevalve ja vähendab seega kuriteohirmu. Seega tuleb hoonestuse ja ehitustegevuse lõppedes alad kohe korrastada ja lõplikult viimistleda. Samuti on oluline korras hoida ka ümbruskonda.

Elavus. Elavama kasutusega alad vähendavad kuriteohirmu. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel ööpäeva- ja aastaringselt. Praegu kasutuseta ala jaotamine elamukruntideks ning paikse ja enda kodude ümbrusest hoolitseva elanikkonnaga asustamine tagab nii kuritegeliku tegevuse ennetamise kui ka elavuse ning seeläbi suurema kontrollitunde ja kuriteohirmu vähenemise. Territoriaalne jagamine üksusteks, mida iga krundi elanikkond suudab hallata, vähendab kuritegude riski.

Nähtavus ja valgustus. Hea vaateväli hoonete akendest hoovialal vähendab salajasi vargusi. Turvalisust parandavad valgustatud hoovid, parklad, teed ja majaesised. Varastele ei meeldi tegutseda hästi valgustatud kohas. Ideaalsed on sensorite või infrapunakiirguse abil töötavad välisvalgustid, mis lülituvad tööle, kui nende välja satub mõni liikuv objekt.

Vargused ja naabrivalve. Hoonete välisüksed ja aknad peavad olema korralikud ja tugevad (nt metalluksed ja turvaaknad). Olulist mõju avaldavad uste ja akende vastupidavusaeg murdvarguste katsete suhtes. Võimalik on kasutada lukustatavaid aedu. Kuid kõige parema tulemuse tagab pidev järelevalve hoonete ligiduses (nt naabrivalve) ning hoonetele paigaldatud turvauksed ja -aknad ning signalisatsioon. Korrariikumiste ennetamiseks ja oma elupiirkonna turvalisemaks muutmiseks saavad elanikud luua naabrivalve piirkonna. Naabrivalve edu aluseks on koostöö ja infovahetus majaelanike, majaomanike, kohaliku omavalitsuse ja politsei vahel.