

Töö nr: DP-03/02-2021

## **Kõrgemäe tee 10a katastriüksuse detailplaneering**

### ***ESKIISLAHENDUS***

**Asukoht:**

Harjumaa, Harku vald, Rannamõisa küla

**Huvitatud isik:**

Kristel Mäekask

**Planeerija:**

Triin Kask

Tartu 2021

## SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused	3
2.	Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
3.	Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	3
4.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
5.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
6.	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringlahenduse kaalutlused	6
7.	Planeeritava maa-ala jaotamine ja hoonestusala määramine	9
8.	Krundi ehitusõigus	9
9.	Arhitektuuri- ehituslikud ja kujunduslikud nõuded ehitistele	10
10.	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
11.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
12.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	12
12.1	Veevarustus, kanalisatsioonivarustus ja tuletõrjevõrvarustus	12
12.2	Sademevesi	12
12.3	Välisvalgustus ja elektrivarustus	12
12.4	Soojavarustus	12
12.5	Sidevarustus	13
13.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	13
14.	Servituutide vajaduse määramine	13
15.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	13
16.	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi (pinnase, põhjavee ja õhu kvaliteedit jms) tagavate nõuete seadmine	14
17.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	14
18.	Planeeringu elluviimine	15
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	16
C	PLANEERINGU JOONISED	17

## A SELETUSKIRI

### 1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu eskiislahenduse koostamise aluseks on Harku vallale 30.03.2020 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus ning Vallavalitsuse planeerimiskomisjonilt 20.04.2020 saadud seisukoht, et põhimõtteliselt ollakse nõus detailplaneeringu algatamisega.

Planeeringu koostamise alusplaaniks on 12.10.2020 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja REIB OÜ (MTR Reg nr EG10434933-0001), töö nr TT-5749. Koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

### 2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringualaks on Rannamõisa külas Kõrgemäe tee 10a katastriüksus (katastritunnus 19801:001:1554, pindala on 4831 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% maatulundusmaa, registrikood 9407402). Kinnistu omanik on Kristel Mäekask.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ehitamiseks ning tehnovõrkude ja juurdepääsuteede ning haljastuse lahendamine. Lisaks kaalutakse planeeringuga katastriüksuse jagamist kaheks krundiks: üksikelamu krunt (EP 100%) ja üldkasutatav looduslik maa (HL 100%).

Harku valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu ala range režiimiga looduslik haljasmaa, kuhu täiendavat elamuehitust ette ei nähta. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muutev. Üldplaneeringu muutmise põhjendused on esitatud käesoleva detailplaneeringu ptk 6.

### 3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- ◆ Harku valla üldplaneering (jõustunud 17.10.2013 otsusega nr 138);
- ◆ Harku valla ehitusmäärus (jõustunud 01.07.2017);
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);

- ◆ Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused

#### 4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritav katastriüksus on planeeringueelselt 100% maatulundusmaa ning Harku valla üldplaneeringuga määratud range režiimiga looduslikuks haljasmaaks. Väljavõtte üldplaneeringu maakasutusplaanist on esitatud joonisel 2.

Planeeringuala asub kompaktse asutusega alal Kõrgemäe tee edelapoolsel küljel. Hoonestus on kompaktsem ja korrapärasem teest planeeringuala poolset küljel, vastasküljel on munitsipaalomandis olev ulatuslik männik (Ringtee männik), mille sisse on moodustatud rohkelt elmukrunte. Männiku sisse moodustatud kruntide omapärast jaotust on võimalik näha situatsiooniskeemilt (joonis 1). Üle männiku linnulennult ca 310 m kaugusel on merepiir (Kakumäe laht).

Hajusam on hoonestus planeeringualast ida-kagu suunas, kus on üldplaneeringujärgselt range režiimiga looduslikuk haljasmaa, kuhu elamuehitust ette ei nähta. Samasse suunda jääb ka riigiomandis olev Keila metskond 10. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 2.

Planeeritav ala piirneb kolme hoonestatud elamukrundiga, ühe hoonestamata elamukrundiga, kahe transpordimaa katastriüksusega ning ühe piirneva katastriüksuse sihtotstarbed on 60% tootmismaa ja 40% transpordimaa. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1. ning naabrite paiknemine on nähtav planeeringu joonistel.

**Tabel 1.** Planeeringuala piirinaabrid

Lähiaadress ja tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Kõrgemäe tee 10 (19801:001:1720)	Elamumaa 100%	1799 m <sup>2</sup>
Kõrgemäe tee (19801:002:0571)	Transpordimaa 100%	40412 m <sup>2</sup>
Kõrgemäe tee 12 (19801:001:1730)	Elamumaa 100%	4505 m <sup>2</sup>
Taarikivi tee 6 (19801:001:1570)	Elamumaa 100%	17135 m <sup>2</sup>
Allika tee (19801:001:1789)	Transpordimaa 100%	2227 m <sup>2</sup>
Allika tee 3 (19801:001:2140)	Elamumaa 100%	2131 m <sup>2</sup>
Tilgu tee 10 (19801:001:0606)	Tootmismaa 60%; Transpordimaa 40%	4011 m <sup>2</sup>

Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaed, kauplused, apteek, perearstid ning huvihariduse ja vabaaja veetmise võimalused on olemas Tabasalu alevikus. Tabasalu alevik jääb planeeritavast Kõrgemäe tee 10a katastriüksusest kagu suunda linnulennult ca 2,5 km kaugusele. Tallinna kesklinn jääb ca 14 km kaugusele.

Lähim bussipeatus 'Sõrve tee' asetseb planeeringualast umbes 600 m kaugusel kagu suunas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres.

Käesolevas detailplaneeringus on sobiva lahenduse väljatöötamiseks arvestatud kontaktvööndi olemasoleva arhitektuurse pildi ja haljastuse eripäraga. Lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringute põhjal on määratud hoonete maksimaalne lubatud kõrgus 9 m maapinnast.

Lähipiirkonna elamukruntidel paiknevad väikeelamud koos abihoonetega. Välisviimistluses on kasutatud nii puitu, betooni, kivi kui neid kõiki kombineerituna. Katusetüübilt on esindatud nii viilkatused, kaldkatused, lamekatused kui kaarkatused (foto 1). Katusekatte värvuseks on peamiselt hall või pruun. Lähipiirkonda ilmestab suur männikute osakaal, mis annab alale teatava miljöö.



Foto 1. Vaade kontaktvööndi hoonetusele. Allikas Maa-ameti fotoladu. Pildistatud 04.05.2020

## 5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava Kõrgemäe tee 10a katastriüksus (katastritunnus 19801:001:1554) suurus on 4831 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve 100% maatulundusmaa, millest 1851 m<sup>2</sup> moodustab haritav maa, 2266 m<sup>2</sup> metsamaa, 473 m<sup>2</sup> looduslik rohumaad ja 241 m<sup>2</sup> on määratletud kui muu maa.

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud olemasoleva olukorra joonisel (joonis 3).

Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringualale on olemas kaks juurdepääsu: üks Kõrgemäe teelt (19801:002:0571) ja teine läbi Tilgu tee 10a katastriüksuse (19801:001:0606). Olemasolevad säilitatavad juurdepääsud on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga. Kõrgused jäävad vahemikku 24,13-30,12 m. Peamised ebatasasused reljeefis on Proomu allika ümbruses katastriüksuse edelapoolses küljes (joonis 3).

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- ◆ Kinnismälestis „Proomu allikas“, väline tunnus 17527, kaitsevöönd 50 m. Allikaga kaasnevad ka veekaitsele võõndid: 10 m ranna või kalda veekaitsevöönd, 25 m ranna või kalda ehituskeeluvöönd, 50 m ranna või kalda piiranguvöönd;
- ◆ Maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm, väline tunnus 6814-301-2-1, omanik Strantum OÜ, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;
- ◆ Tilgu tee 10a katastriüksusel paiknev Puurkaev, väline tunnus PRK0004660, sanitaarkaitseala ulatus 30 puurkaevust;
- ◆ Elektriõhuliin alla 1 kV, väline tunnus M79226142, omanik Elektrilevi OÜ, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;
- ◆ Sideehitis, väline tunnus 54774520, omanik Telia Eesti AS, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool telge.

Kitsenduste allikaks on Maa-ameti kitsenduste kaart, mille väljavõte on esitatud joonisel 2.

## 6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringlahenduse kaalutlused

Üldplaneeringut muutvaks detailplaneeringuks loetakse muuhulgas detailplaneeringud, millega kavandatakse üldplaneeringujärgse maakasutuse muutmist. Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse range režiimiga haljasmaa maakasutusega (määratud ka rohevõrgustiku tuumalaks) alal paiknevat katastriüksust jagada kaheks krundiks ja määrata

ühele krundile loodusliku maa otstarve (antud osal säilib kooskõla üldplaneeringuga) ning teisele krundile üksikelumumaa otstarve. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja koostamine peab olema kaalutletud, seega on antud peatükis esitatud põhjendused detailplaneeringu eesmärkide sobivuse kohta ruumilisse keskkonda. Analüüsitud on planeeringujärgset kasu nii avalikkusele kui planeeringust huvitatud osapooltele.

Kuivõrd planeeritav ala paikneb rohevõrgustiku tuumala ja püsivalt asustatud elamuala piiri peal, ei kaasne ühe elamukrundi moodustamisega rohevõrgustiku killustumist.

Käesolevas planeeringus arvestatakse Harku valla ruumilise arengu suunamise eesmärkidega, sest peetakse silmas väärtuste säilitamise ja arenguvajaduste täitmise vahelist tasakaalu. Krunt on planeeritud jagada selliselt, et üldkasutatavaks loodulikuks maaks jääb krundi osa, millel paikneb loodulikult mitmekesine haljastus ja erilmeline reljeef ning kinnismälestis „Proomu allikas“ (fotod 2 ja 3). Looduliku maa otstarbega krundile ehitustegevust ette ei nähta ning sealsed kooslused kuuluvad säilitamisele ja tagatakse ligipääsetavus avalikkusele.



Foto 2. Ohvriallikas - kirdest. Foto: O. Multer, 08.05.198...

Foto 3. 18.09.2020 H. Tomps

Käesoleval hetkel jääb Proomu allikas eraomandis asuvale maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, planeeringujärgselt aga määratakse eraldatavale krundile üldkasutatava maa sihtotstarve, mis tähendab, et antud krundi pole lubatud hoonestada, huvilistele piirata ega kasutada tulu saamise otstarbel. Kuna üldkasutatav krunt jääb siiski eraomandisse, seatakse planeeringuga nõuded, mis tagavad krundi ja sellel paikneva Proomu allika küllastamise edaspidised võimalused (nõuded on loetletud ptk 11). Sellest tulenevalt paraneb planeeringujärgselt ühendus ja vaba liikumine Proomu allika ning kagusuunas ulatuslikumal looduslikul haljasmaal paikneva Taru/Taari hiidrahnu vahel.

Moodustatav üldkasutatav krunt, millel paikneb Proomu allikas, jääb eraomandisse põhjusel, et see on kuulunud antud kinnistuomaniku perele ajalooliselt juba mitmete põlvkondade

jooksul. Allikas on omistanud perele olulise emotsionaalse väärtuse ning selle edaspidine säilimine on prioriteediks. Allika lähedale moodustatavale elamukrundile elama asumine võimaldab objekti pidevalt jälgida ning tagada ala korrashoiu ja looduslikkuse. Kuna varasemalt on korduvalt olnud probleeme alale prügi ja ka ehitusjäätmete ladustamisega võõraste poolt, on ala jälgimine kinnismälestise kaitsmiseks vajalik. Pideva järelevalvega ja korrastatud piirkond on ühtlasi atraktiivsem ka huvilistele, kes peavad lugu puhtast looduskeskkonnast.

Üksikelamu otstarbega krunt on planeeritud katastriüksuse osale, mis ei oma olulist rekreatiivset ega looduslikku väärtust. Suur osa olemasolevast murukamarast ja haljastusest on hävinud 2019 aastal ühisveevärgi trasside rajamise käigus toimunud kaevetööde või sõidukite manööverdamise tagajärjel, puudub kõrghaljastus. Kuna antud krundi osa on juba koormatud tehnotrasside ja nende kaitsevöönditega, ei saa ala käsitleda rangelt loodusliku keskkonnana.

Hoonestuse planeerimisel on arvestatud lähipiirkonnas olevate hoonete mahtudega ning Harku valla üldplaneeringus elamumaale esitatud tingimuste ja põhimõtetega. Lähipiirkonna üksikelamute ehitisealused pinnad on vahemikus ca 100-400 m<sup>2</sup>. Vastavalt kehtivale üldplaneeringule on elamuala kruntide maksimaalne ehitisealune pind kuni 20 % krundi pindalast, mida ka käesolev detailplaneering arvestab: võttes aluseks olemasoleva krundi suuruse, on planeeritud täisehitusprotsent kuni 6%, aga arvestades, et krunt jagatakse kaheks, on moodustava elamukrundi täisehitusprotsent kuni 10% ja moodustatava üldmaa täisehitusprotsent 0%.

Piirkonna elamute arhitektuuris ei ole eristatav läbivalt kindel stiil, seega arvestatakse vaid hoonete mahtusid ja kõrgusi ning välistatakse looduskeskkonda ebasobilik arhitektuur. Hoonestusala asukoha määramise aluseks võetakse krundipiirid ja krundile ulatuvad kitsendused/kaitsevööndid, millega välistatakse võimalikud ohud olemasolevatele tehnovõtkudele ja kinnismälestisele.

Planeeringuga moodustatavatele kruntidele on olemas eraldi juurdepääsud, seega säilib olemasolev olukord ja ei mõjutata liiklusohutust ega suurendata survet keskkonnale uute teede rajamise näol.

Ette on nähtud liitumine ühiskanalisatsiooni- ning veevärgiga, mis tagab, et trasside lahendus vastab nõuetele ja ei ilmne ohtusid põhjavee kvaliteedile. Oluline on märkida, et planeeritavale krundile on välja ehitatud nii kanalisatsiooni kui veega liitumise punktid, mis tähendab, et ÜVK projekti koostamisel on juba arvestatud perspektiivse krundi hoonestamise võimalusega. Samuti on krundi Kõrgemäe tee äärsel piiril läheduses olemas tuletõrjehüdrant, mis tagab vajaduse korral päästetööde kiire toimimise ning krundile pole



vaja spetsiaalselt uut tuletõrjeveevõtukohta rajada.

Üksikelamu planeerimine annab võimaluse piirkonda elama asuda elanikel, kellele katastriüksus on ajalooliselt kuulunud. Piirkond, kus käesolev detailplaneeritav katastriüksus paikneb, on ka üldiselt kvaliteetne elukeskkond, sest paikneb looduskaunis miljöös. Samas on tagatud lähedus Tallinna linnas või Tabasalu alevikus paikneva taristu ning võimalike töökohtadega.

Planeeringu täpne lahendus on kirjeldatud alljärgnevates peatükkides ning detailplaneeringu joonistel.

## 7. Planeeritava maa-ala jaotamine ja hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga jagatakse katastriüksus kaheks krundiks (joonis 4). Krundi kasutamise sihtotstarbeks planeeritakse POS 1 krundile üksikelamumaa 100% ja POS 2 krundile looduslik maa 100%.

POS 1 krundile on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud ehitistele võib krundile püstitada kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga hooneid ja rajatisi. Kõik hooned peavad paiknema hoonestusalas. Tehnorajatised, mänguväljaku elemendid ja prügikonteineri varjualune võivad paikneda ka hoonestusalast väljas.

Hoonestusala määramisel on aluseks võetud krundi piirid (naaberkrundist 4 m), tehnoõrkude kaitsevööndid (kanalisatsioonitrassist 2 m, puurkaevust 30 m) ning kinnismälestise kaitsevöönd 50 m. Krundi hoonestusala on seotud krundi piiridega põhijoonisel (joonis 4).

## 8. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse määramise aluseks on võetud Harku valla üldplaneeringuga elamumaale esitatud tingimused:

- ◆ Elamumaa min suurus väljaspool alevikku 2000 m<sup>2</sup>
- ◆ Täisehituse max lubatud protsent 20% krundi pindalast

Krundi ehitusõiguse koondtabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Lubatud on püstitada kuni 9 m kõrgune ja kuni 2korruseline üksikelamu koos abihoonega (abihoone kuni 5 m, 1 korrus). Krundile on lubatud ehitada hooneid ehitusaluse pinnaga kokku kuni 300 m<sup>2</sup>. Lisaks ehitisealusele pinnale on hoonetele lubatud terrassid. Hoonestuse täpsem maht ja paiknemine lahendatakse hoone(te) projekti käigus.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- ◆ 11101 üksikelamu
- ◆ 11103 suvila, aiamaja
- ◆ 12744 elamu, kooli vms abihoone

## 9. Arhitektuuri- ehituslikud ja kujunduslikud nõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud kontaktvööndi keskkonnast, miljööst ja hoonestusest.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Planeeringuga on lubatud püstitada kuni kaks hoonet. Hooned peavad omavahel stiililiselt kokku sobima.

Seina välisviimistluses pole lubatud imiteerivad materjalid nagu näiteks puitu või kivi meenutav plastik vms ning looduskeskkonda ebasobilikud erksad värvused. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud põhijoonisel tabelina (joonis 4).

Aiapiirded peavad olema esinduslikud ja hoonetega kokku sobituma. Sobilik tüüp on hekid kombineeritud võrkaedade või puitaedadega. Täpsed materjalid valida vastavalt hoone välisviimistlusele. Osaliselt läbipaistev piire võib olla kuni 1,5 m kõrgune, läbipaistmatu võib olla kuni 1,4 m kõrgune. Keelatud on massiivsed plankaiad, plekkaiad ja läbipaistmatud aiad.

## 10. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud elamukrundile on olemas Kõrgemäe teelt (joonis 4). Krundisise parkimiskohtade ja juurdepääsutee täpne asukoht, suurus ja kuju lahendatakse hoonete projektiga teeprojekteerija poolt või eraldi teeprojektiga. Parkimine ja juurdepääsutee parameetrid tuleb lahendada vastavalt Eesti Standardile “Linnatänavad“ EVS 843:2016. Parkimine lahendatakse omal krundil. Kavandada tuleb vähemalt 2 parkimiskohta.

Planeeritud looduliku maa krundile on juurdepääs olemas Tilgu tee 10a kaudu (joonis 4). Juurdepääsu pole planeeritud muuta ega ümber ehitada, et säiliks looduslik ilme.

## 11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala kõrghaljastus (kõlvikuliselt metsamaa) paikneb katastriüksuse edelapoolses küljes, kus asub ka kinnismälestis „Proomu allikas“. Katastriüksuse osa, kus mets paikneb, on planeeritud eraldada üldkasutatava maa krundiks, mille otstarve on looduslik maa (põhijoonisel POS 2). Looduliku maa krundil tuleb säilitada nii kõrghaljastus kui alusmets ja sealsed taimekooslused. Üldkasutatava maa sihtotstarbelise kasutuse ja igal ajal avalikkusele ligipääsetavuse tagamiseks on seatud järgmised tingimused:

- ◆ krunti pole lubatud piirata aedadega, ega paigaldada mis tahes muid tõkkeid alale ligipääsetavuse takistamiseks;
- ◆ aiapiire on lubatud rajada ainult krundi kirde/ida poolsele piirile, kuhu moodustatakse elamukrunt, mille piiramine võrastele on ilmselgelt põhjendatud;
- ◆ krunt tuleb hoida puhtana prügist;
- ◆ krundi maapinda ega allikat pole lubatud tahtlikult rikkuda ega muuta;
- ◆ krundil olev haljastus ja allikas säilitada võimalikult looduslikuna.

Planeeritud elamukrundil (POS 1) kõrghaljastus puudub. Haljastus lahendatakse edaspidise krundi kasutamise käigus vastavalt vajadusele või aiakujundusprojektiga.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Harku vallas kehtivat heakorra eeskirja.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukoht tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus.

Planeeritaval alal on ette nähtud ainult lokaalne vertikaalplaneerimine (rajatavate hoonete, ehitiste või tehnorajatiste lähiümbruses). Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonetest eemale ning immutada oma krundi piires haljasalale. Välistada tuleb vee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojekti koostamise käigus. Teeprojekti koostamisel arvestada, et vett ei juhitaks teelt hoonete poole.

## 12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

### 12.1 Veevarustus, kanalisatsioonivarustus ja tuletõrjeveevarustus

Kuna detailplaneeritava katastriüksuse lähipiirkond on hõlmatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga, on ette nähtud ühisveevärgiga liitumine. Liitumispunktid on välja ehitatud ning asuvad planeeringualal (joonis 4). Vajadusel taotletakse Strantum OÜ-st detailplaneeringule täiendavad tehnilised tingimused.

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Lähtuvalt standardist EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ on lubatud tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni kuni 150 m. Käesoleval hetkel paikneb tuletõrjehüdrant planeeritud hoonestusalast ca 60 m kaugusel Kõrgemäe tee ääres hoonestusala suhtes kirde suunas (vt joonis 4), seega uut tuletõrjeveevõtukohta ei planeerita.

### 12.2 Sademevesi

Sajuveed hoone katustelt juhitakse mööda veerenni hoone nurkadesse, kust see juhitakse mööda vihmavee- ja sademevee torustiku killustikust imbalale ja hajutatakse oma krundi piires haljaspinnale.

Keelatud on sademevee juhtimine naaberkruntide suunas või teedele. Keelatud on sadevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku. Elamukrundi vertikaalplaneering peab olema lahendatud selliselt, et kalded on hoonetest eemale.

### 12.3 Välisvalgustus ja elektrivarustus

Planeeritaval maa-alal puudub elektriga liitumine. Elektrilahenduse planeerimiseks taotletakse Elektilevi OÜ-st tehnilised tingimused.

Krundisisene välisvalgustus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoonete paiknemisele.

### 12.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei paikne kaugkütte piirkonnas. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuvenergia kasutamine.

## 12.5 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vajadusel edaspidise projekteerimise käigus.

## 13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri 30. märtsi 2017. a vastu võetud määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab üldiselt olema 8 m.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhoone I kasutusviisiga hoone. Hoone minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

## 14. Servituutide vajaduse määramine

Servituudid või isiklik kasutusõigus seatakse vajadusel tehnovõrkudele ja rajatistele neid ümbritseva kaitsevööndi ulatuses (tehnovõrgu valdaja kasuks).

## 15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid;
- ◆ elamukrundi valdusele sissepääsu piiramine;
- ◆ elamukrundile piiratud juurdepääs võõrastele.

## **16. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi (pinnase, põhjavee ja õhu kvaliteedid jms) tagavate nõuete seadmine**

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Samuti ei sea planeeritud lahendus ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Planeeringualal puuduvad kaitstavad taime, linnu või loomaliigid, keda planeeringu elluviimine negatiivselt mõjutada võiks.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kaalutlused on esitatud käesoleva seletuskirja ptk 6. Pidades kinni planeeringuga seatud nõuetest, ei avalda kavandatud tegevus eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi.

Lisaks eelnevale on üksikelamu ehitusprotsess eeldatavalt lühiajaline ning ei tekita looduskeskkonnale suuremat negatiivset mõju kui krundil ja krundi lähialal 2019. aastal teostatud pumbajaama ning kanalisatsioonivõrgu rekonstrueerimine. Planeeringuala ja selle lähipiirkond on ka varasemalt inimtegevusest tugevalt mõjutatud, seega on käesoleva planeeringu näol tegemist keskkonda sobiva muutusega.

## **17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## 18. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimishormidele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

Planeeringuga kavandatud ehitusõigus, tehnovõrgud, teed ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldaja kokkulepetele.

## B KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrkude valdajate ja naaberkruntide omanikega. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõtte on toodud tabelis 2. Kooskõlastused asuvad detailplaneeringu lisade kaustas.

**Tabel 2.** Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõtte

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
1.				
2.				
3.				



## C PLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:5000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:1000
Joonis 3. Olemasolev olukord.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem