

Majandustegevuse registri EEP002309, EPE001096, EEP003399, EEO003543, EPE000728, EEO002677, EEH005991,
majandustegevusteated nr EEP003313, EPE001021, ELK000017, EEG000274, EEK000863, TEL001831, TGP000255

K-Projekt Aktsiaselts rg-kood 12203754 Ahtri tn 6a, 10151 TALLINN tel 626 4100 fax 626 4101 e-mail: kprojekt@kprojekt.ee

TÖÖ nr: 22130

TELLIJA:

Harku Vallavalitsus
+372 600 3848 | harku@harku.ee

HUVITATUD ISIK

aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA
+371 741 3285 | indrek@vallikraavi.ee

ASUKOHT:

HARKU VALD, VÄÄNA-JÕESUU KÜLA

**Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu
puhkehoonete kompleksi maaüksuse ja
lähiala detailplaneering**

Juhataja

Siim Rõõmus

Konsultant (Kutsetunnistus 163358, Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7, kehtiv 03.11.2027)

Ülle Kadak

Projektijuht

Jüri Mirme

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 2018.10.31 algatamise taotlus ja algatamise eelne eskiis
- 2 2018.11.21 Algamise taotluse teade Harku Valla Teatajas
- 3 2023.11.17 Seisukoha küsimine KSH osas ja ettepanekute küsimine lähteseisukohtadele ja KSH VTK-le KKA
- 4 2023.11.17 Seisukoha küsimine KSH osas ja ettepanekute küsimine lähteseisukohtadele ja KSH VTK-le PA
- 5 2023.11.17 Seisukoha küsimine KSH osas ja ettepanekute küsimine lähteseisukohtadele ja KSH VTK-le RUPO
- 6 2023.12.14 Päästeameti vastus
- 7 2023.12.15 Keskkonnaameti vastus
- 8 2023.12.18 Vastamise tähtaja pikendamine RUPO
- 9 2023.12.21 RUPO vastus
- 10 2024.03.26 Leping algatamise eelne
- 11 2024.05.02 Algamise otsus nr 28
- 12 2024.05.02 KSH algatamata jätmise otsus nr 29
- 13 2024.05.10 Algamise ja KSH algatamata jätmise teade planeerija, huvitatud isik
- 14 2024.05.13 Algamise ja KSH algatamata jätmise teade Keskkonnaamet
- 15 2024.05.13 Algamise ja KSH algatamata jätmise teade MailChimp
- 16 2024.05.13 Algamise ja KSH algatamata jätmise teade RUPO
- 17 2024.05.13 Algamise ja KSH algatamata jätmise teade veebileht
- 18 2024.05.13 Algamise teade AT
- 19 2024.05.13 KSH algatamata jätmise teade AT
- 20 2024.05.15 Algamise teade ja lähteseisukohtade küsimine piirinaabritele
- 21 2024.05.15 Algamise teade ja lähteseisukohtade küsimine Vääna-Jõesuu külaselts
- 22 2024.05.17 Algamise teade ja lähteseisukohtade küsimine piirinaabritele e-postiga
- 23 2024.05.17 Algamise teade ja lähteseisukohtade küsimine Vääna-Jõesuu külaseltsile e-postiga
- 24 2024.05.21 Vastuskiri seisukoha küsimisele RMK
- 25 2024.05.23 Algamise ja KSH algatamata jätmise teade HVT
- 26 2024.05.24 Algamise ja KSH algatamata jätmise teade HE
- 27 2024.07.24 Eelnõu (eskiislahenduse) avalik väljapanek ja selle tulemuse arutelu teade planeerija, huvitatud isikud
- 28 2024.08.02 Eelnõu (eskiislahenduse) avalik väljapanek ja selle tulemuse arutelu teade HE
- 29 2024.08.06 Eelnõu (eskiislahenduse) avalik väljapanek ja selle tulemuse arutelu teade MailChimp
- 30 2024.08.07 Eelnõu (eskiislahenduse) avalik väljapanek ja selle tulemuse arutelu teade piirinaabritele
- 31 2024.08.07 Eelnõu (eskiislahenduse) avalik väljapanek ja selle tulemuse arutelu teade veebileht
- 32 2024.08.08 Eelnõu (eskiislahenduse) avalik väljapanek ja selle tulemuse arutelu teade ametiasutustele e-postiga
- 33 2024.08.08 Eelnõu (eskiislahenduse) avalik väljapanek ja selle tulemuse arutelu teade ametiasutustele
- 34 2024.08.08 Eelnõu (eskiislahenduse) avalik väljapanek ja selle tulemuse arutelu teade HVT

- 35 2024.08.08 Eelnõu (eskiislahenduse) avalik väljapanek ja selle tulemuse arutelu teade piirinaabritele e-postiga
- 36 2024.09.03 RMK kiri
- 37 2024.09.19 Keskkonnaameti kiri
- 38 2024.11.07 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku arutelu protokoll
- 39 2024.11.07 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku arutelu protokoll Lisa 1_Märkused eskiisile
- 40 2024.11.07 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku arutelu protokoll Lisa 2 RMK kiri
- 41 2024.11.07 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku arutelu protokoll Lisa 3 Keskkonnaameti kiri

II	SELETUSKIRI	1
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	2
3.2	HALJASTUS	2
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1	RUUMILINE ANALÜÜS	4
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule ja vastavus Harju maakonnaplaneeringule ning üldplaneeringu muutmise ettepanek	4
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi seosed ja üldised arhitektuurinõuded	9
4.1.3	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	10
4.2	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	10
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	12
4.3.1	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele ja detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad sotsiaalsed, majanduslikud, kultuurilised ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud.	12
4.3.2	Haljastus ja heakord	14
4.3.3	Müra	15
4.3.4	Jäätmekäitlus	15
4.3.5	Soojavarustuse põhimõtted	15
4.3.6	Radoon	16
4.3.7	Reostus	16
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED	17
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
4.6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	17
4.7	PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	18
5	TEHNOVÕRGUD	18
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	19
5.1.1	Üldosa	19
5.1.2	Veevarustus	19
5.1.3	Kanalisatsioon	20
5.2	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVÄLGUSTUS	21
5.3	SIDEVARUSTUS	23
5.4	SOOJUSVARUSTUS	23
5.5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	24

III LISAD

- 1 Tehnilised tingimused:
 - Elektrilevi OÜ nr 470675, 02.04.2024
 - Osaühing Strantum, 22.03.2023
 - Telia Eesti AS nr 38823960, 25.04.2024
- 2 Planeeringulahenduse illustratsioon
- 3 Dendroloogia

- 4 Pinnase niiskusrežiimi uuring
- 5 Puurkaevu eksperthinnang ja puurkaevu likvideerimise teatis
- 6 Reostusuuring

IV JOONISED

- | | | |
|---|-------------------------|------|
| 1 | Asukohaskeem | DP-1 |
| 2 | Kontaktvööndi joonis | DP-2 |
| 3 | Tugiplaan | DP-3 |
| 4 | Põhijoonis | DP-4 |
| 5 | Tehnovõrkude koondplaan | DP-5 |
| 6 | Tehnovõrkude skeem | DP-6 |

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering;
- Planeerimisseadus;
- Detailplaneeringu algatamise otsus;
- Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 31.10.2018.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Harku valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Piirkonnas kehtestatud planeeringud;
- 09.04.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri;
- Ja teised kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi (end. Eesti Raudtee pioneerilaager) detailplaneeringu ümberplaneerimine Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksuse osas. Detailplaneeringuga on alale kavandatud 12 elamumaa krunti, üks transpordimaa krunt, kolm tootmismaa krunti ning kaks ühiskondliku haljasmaa krunti. Kavandatavatele elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigus ühe üksiklamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Transpordimaa krunt ja ühiskondliku haljasmaa krundid võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala, suurusega u 11,59 ha, paikneb Vääna-Jõesuu külas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja mere vahelisel alal, piirnedes edelast, läänest, loodest, põhjast ja kirdest Keila metskond 28 (katastritunnus 19801:001:4425) riigimandisse kuuluva maatulundusmaaga, idast Männipargi (katastritunnus 19801:001:3331) munitsipaalomandisse kuuluva üldkasutatava maaga ning kagust ja lõunast Männiääre (katastritunnus 19801:001:3982) riigimandisse kuuluva maatulundusmaaga. Maaüksuse kasutamist kitsendavad elektripaigaldise kaitsevöönd ning vääriselupaik.

Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksus, suurusega 115051 m², on 80% ühiskondlike ehitiste maa ja 20% elamumaa sihtotstarbega. Ehitisregistri andmetel paiknevad maaüksusel endise lastelaagri hooned. Tegelikult paiknevad maaüksusel endiste

laagrihoonete vundamentide jäänukid ning maaüksus on kogu ulatuses kaetud kõrghaljustusega. Planeeritaval alal paiknes ajalooliselt Vääna-Jõesuu laager, mis esimese Eesti Vabariigi ajal oli skaudilaager ja Nõukogude Liidu perioodil oli üks suuremaid pioneerilaagreid Eestis, kus asus ka Eesti Raudtee muuseumi filiaal.

Juurdepääs maaüksusele on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt läbi riigi omandis oleva Männiääre maaüksuse.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil DP-3, millele on kantud kõik kehtivad kitsendused.

3.1 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks	115051	9983302	19801:011:0523	Elamumaa 20% / Ühiskondlike ehitiste maa 80%	aktsiaselts VALLIKRA AVI KINNISVAR A
2	Puhkehoone alajaam	74	12164502	19801:011:0101	Tootmismaa	osaühing Jaotusvõrk
3	Männiääre	50942	20425250	19801:001:3982	Maatulundus maa	Eesti Vabariik

3.2 HALJASTUS

Planeeritava ala on valdavalt kõrghaljustusega kaetud, mille vahel kulgevad vanad asfaltteed ja asfaltteede ääres asuvad hoonete varemed.

Alale on koostanud haljastuse hinnangu maastikuarhitekt Britt Mäekuusk ning see on lisatud Lisa 3 alla.

Dendroloogilise inventeerimise alal hinnati 280 haljastuslikku objekti. Dendroloogilise uuringu alal kasvavate puude tervislik seisund ning dekoratiivsus on hea. Väärtuslike ja olulisi puid märgiti 82% kogu hinnatud puittaimede hulgast. Puud on heas seisukorras. Madalamasse väärtusklassi hinnatud puud on enamasti küpsesse ikka jõudnud lühiealised puud või loodusliku isekülviga väheväärtustlikud puud. Põõsarindes leidis alal suurt läätspuud ja ungari sirelit. Väärtuslike puude hulgas on selges ülekaalus okaspuud (harilik mänd). Mitmetel okaspuudel on tüve vigastused (võõrkeha, seenekhad, õõnsused jne). Kaitsealuseid taimeliike alal ei identifitseeritud.

Fotod planeeritud alal olevatele asfaltteedele ja hoonete varemetele:



4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on planeeritav maa-ala ümber krunditud ja moodustatud elamumaa, transpordimaa, tootmismaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid ning määratud ehitusõigus 12 üksikelamu ehitamiseks. Planeeritud elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Transpordimaa krunt ja ühiskondliku haljasmaa krundid võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele.

Elamukruntide suurused on kavandatud kooskõlas Harku valla üldplaneeringule vahemikus 2233 m² – 5887 m² vahemikus.

Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

4.1 RUUMILINE ANALÜÜS

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule ja vastavus Harju maakonnaplaneeringule ning üldplaneeringu muutmise ettepanek

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala tiheasustusalal, u 7,71 ha suurune ala paikneb elamumaa juhtfunktsiooniga alal, u 1,9 ha suurune ala paikneb tee perspektiivses sanitaarkaitsevööndis, kus maakasutuse juhtotstarbeks on määratud leebe režiimiga looduslik haljasmaa ning u 1,9 ha suurune ala paikneb range režiimiga rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalal. Rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalana on määratletud ka kogu planeeringuala ümbritsev maa-ala.

Planeerimisseaduse § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 1.1.2. kohaselt on üldplaneeringu põhiülesanne määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate väärtuste parima kasutusviisi. Selleks säilitati üldplaneeringu koostamisel osade maa-alade senine kasutusfunktsioon ning osadele maa-aladele kavandati uus funktsioon. Üldplaneeringus määratud juhtotstarve annab ette kohaliku omavalitsuse nägemuse maa-ala arendusvõimalusest, maaomanik saab aga maa-ala kasutada senisel sihtotstarbel ja funktsioonil, kuni tema seda soovib. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel läbi detailplaneeringute või õigusaktides sätestatud juhtudel läbi projekteerimistingimuste.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaadel, mis asuvad kompaktse hoonestusega aladel nn tihehoonestusaladel ning detailplaneeringu koostamise tingimused hajaasustuse põhimõttel arendataval väikeelamumaa looduslikul haljasmaal. Üldplaneeringus on loodusliku haljasmaana tähistatud valdav osa valla territooriumist, s.o ala, mille sihtotstarbeks on enamasti maatulundusmaa. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.7 kohaselt on leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbe peamine kasutusviis maatulunduslik kasutus, s.o põllumaad kasutatakse põllu harimiseks, metsamaad

metsa kasvatamiseks ja loopealseid niitusid niidetakse. Leebe režiimiga looduslikul haljasmaal on võimalik eluasemekohtade rajamine hajaasustuse põhimõttel vastavalt üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.1.2 seatud tingimustel, mida on täpsustatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu (edaspidi teemaplaneering) seletuskirja punktis 3.3 määratud tingimustega.

Teemaplaneeringu seletuskirja punkti 3.3 alapunkti „Tingimused elamute, suvilate ja aiamajadega seonduvate detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks hajaasustusalal (sh nõuded elamute ja nende abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks leebe režiimiga looduslikul haljasmaal)“ on märgitud muuhulgas järgmist: - hajaasustusalal on lubatud üksikelamute (sh taluelamud), suvilate, aiamajade ja nende juurde kuuluvate abihoonete ja rajatiste püstitamine (üldjuhul hajali paigutusega, kompaktsem hoonete paigutus võib olla elamu või talu hoovialal elamu ja abihoonete grupi osas). Hajaasutusaladele ei ole lubatud püstitada kaksikelamuid, ridaelamuid ja korterelamuid; - ühe uue elamumaa sihtotstarbega krundi või maaüksuse pindala peab olema vahemikus 2 000 kuni 3 000 m² ja selle juurde peab kuuluma lisaks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus, mis koos elamumaaga peab olema vähemalt 20 000 m² suurune. Eelmärgitud vähemalt 20 000 m² suuruse ala nõudest on erandiks olukord, kui on tagatud elamute vahekaugus 150 m, mis on vajalik hoonete hajusalt paigutamiseks.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et ehitusõiguse kavandamise lubamine looduslikele haljasmaadele peab olema põhjendatud ning ratsionaalne. Leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarve ei näe otsesesõnu ette muu hoonestuse kui elamute rajamist eeldusel, et see on põhjendatud ning sellega ei kaasne negatiivseid mõjusid keskkonnale ega ebamõistlikke kulutusi vallale.

Harku valla üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.7 „Looduslik haljasmaa“ on range režiimiga loodusliku haljasmaa osas märgitud järgmist:

- käesolevas üldplaneeringus tähistab looduslik haljasmaa looduslikke alasid ja põllumaid (valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega alasid). Eristatud on range režiimiga looduslikud haljasmaad, kus ehitustegevust ette ei nähta ning leebe režiimiga looduslik haljasmaa, kus on võimalik kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel ehitustegevuse lubamine hajaasustuse põhimõttel;
- range režiimiga looduslikud haljasmaad kattuvad suures osas rohevõrgustiku tuumaladega ning kaitsealadega;
- range režiimiga looduslikul haljasmaal on ehitustegevus keelatud va tehniliste kommunikatsioonide rajamine;
- valdavas osas rohevõrgustiku tuumaladest ja koridoridest (range režiimiga looduslikul haljasmaal) ei ole üldplaneeringuga ette nähtud täiendavat hoonestust.

Üldplaneeringu seletuskirja jaotise 2.17 alajaotises „Tuumalade ja koridoride funktsioon ning kasutustingimused“ on kitsamalt Vääna-Jõesuu tuumala osas märgitud, et Vääna-Jõesuu tuumala on ligikaudu 750 ha suurune metsamassiiv, mis on oluline suurulukite elupaik. Tuumala teljeks on seda läbiv Vääna jõgi, mis on ka lõheliste elupaik. Tuumala roll on oluline nii elustiku populatsioonide toetajana kui ka lähedalasuvatest tiheasustusaladest lähtuva inimõju puhverdaja ja inimestele puhkevõimaluste pakkujana. Tulundusmetsa majandamisel vältida üle 2 ha lageraielanke ning majade lähedusse jäävates metsades ei tohi metsa alumist rinnet välja raiuda ja sellega vähendada loomade varjevõimalusi.

Planeeritavast alast u 1,9 ha suurune maa-ala asub ka 09.04.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi

maakonnaplaneering) kohasel rohevõrgustiku tuumalal. Harju maakonnaplaneering 2030+ seletuskirja punkti nr 3.3.1 kohaselt ei ole rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks ulatuslike "roheline alade" määramine ja nende majandustegevusest välja jätmine. Eelkõige on sihiks loodus ja keskkonnakaitseliselt väärtusliku ruumistruktuuri säilitamine, tuginedes sealjuures erinevatele arengusuundumustele, asustuse ja taristute paiknemise ja vajaduste analüüsile. Maakonnaplaneering seab rohelise võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama rohelise võrgustiku toimimise. Rohelise võrgustiku alal kavandata planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tuumalas langeda alla 90%. Ehitusalade valik peab lähtuma rohelisest võrgustikust. Oluline on jälgida just kohaliku tasandi planeeringutes, et kavandata asustus ei häiriks rohelise võrgustiku funktsionaalset toimimist. Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on erandjuhul lubatud, kui sellega säilib rohelise võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Uute hoonete kavandamine rohelise võrgustiku aladele on võimalik kompaktselt olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires. Seni hoonestamata maa-alale on uusi hooneid võimalik kavandada juhul, kui majapidamiste omavaheline kaugus on vähemalt 500 m, kui üldplaneeringuga ei ole seda täpsustatud. Harku valla üldplaneeringuga ega ka teemaplaneeringuga ei ole täpsustatud Vääna-Jõesuu tuumalas ehitamise võimalust, kuid algatatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kavandada Vääna-Jõesuus tuumalale jäävale maaüksuse osale ühiskondliku haljasmaa krunt. Sellise lahendusega on tagatud rohelise võrgustiku funktsioneerimiseks vajaliku loodusliku ala säilimine.

Säilitamiseks suures ulatuses reljeefset kõrghaljastusega kaetud maastikku tehakse detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks kavandades kompaktselt asustuse põhimõttelt elamumaa krundid maaüksust läbiva asfaltkattega tee äärde, kus paiknevad ka endise lastelaagri hoonete vundamendid. Üks 40927 m² suurusega ühiskondliku haljasmaa krunt kavandatakse alale, kus puudub varasem hoonestus (üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga alale). Üldplaneeringu muudatus seisneb käsitletaval juhul maakasutuse juhtotstarbe muutmises kavandades kompaktselt asustuse põhimõttel elamumaa krundid osaliselt leebe režiimiga haljasmaa juhtfunktsiooniga alale ning ühiskondlik haljasmaa kavandatakse üldplaneeringu kohasele elamumaa juhtfunktsiooniga alale.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Sama lõike punktide 1 ja 2 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine.

Üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine peab olema põhjendatud nii era- kui ka avaliku huvi seisukohalt. Avalik huvi väljendub planeerimisseaduse §-s 12 määratletud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte järgimises. Nimetatud põhimõtte kohaselt:

- peab planeerimisel võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist;
- peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja looduskeskkonda, arvestades olemasolevast keskkonnast ning asukohast tulenevaid asjaolusid;
- planeerimisel tuleb võimaluse korral eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb asjaolust, et lastelaager ei tegutse antud alal juba palju aastaid ning kohalik omavalitsus ei soovi ka alale varasemalt kehtestatud detailplaneeringu realiseerimist. Varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määrati alale ehitusõigus, mis ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul piirkonda sobilik ning on keskkonda liigselt koormav. Lisaks võimaldab kehtiv detailplaneering sulgeda piirdeaiaga kogu Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleks u 11,51 ha suuruse maaüksuse.

Harku Vallavolikogu hinnangul on üldplaneeringu muutmise antud asukohas põhjendatud, kuna tegemist on olemasoleva laagri territooriumiga, mille senine sihtotstarbe kohane kasutuselevõtt ei ole enam majanduslikult otstarbekas ning varasemalt alale kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimine ei ole kohalikule omavalitsuse vastuvõetav.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering ning lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Seega on kohaliku omavalitsuse hinnangul põhjendatud algatada Vääna-Jõesuus puhkehoonete kompleks maaüksusel sellise detailplaneeringu koostamine, mis käsitleb tasakaalustatult varasemalt ehitatud keskkonda ja olemasolevat roheala ning arvestab sealjuures ka asukohast tulenevaid asjaolusid. Detailplaneeringu lahenduse kohaselt kavandatakse Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksusele 2 ühiskondliku haljasmaa krunti, mis moodustavad kogu alast 51 %. Üks 40927 m² suurune ühiskondliku haljasmaa krunt kavandatakse kõrghaljastusega kaetud reljeefse maastikuga alale (üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga alale) ning teine 17692 m² suurusega ühiskondliku haljasmaa krunt moodustatakse üldplaneeringu kohasele rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalale. 12 elamumaa krunti kavandatakse alale, kus paiknevad endise laagri juurdepääsutee ja hoonete vundamendid. Osaliselt kavandatakse hoonestus ka maaüksuse osale, mis paikneb tee perspektiivses sanitaarkaitsevööndis. Samas on kogu Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksus ja seda ümbritsev ala kaetud kõrghaljastusega ning elamute krundipiirid on määratud selliselt, et perspektiivsete elamute ja maantee vahelisel alal säilib metsala üle 150 m ulatuses. Vastavalt Maa- ja Ruumiameti kaardirakenduse 2022. aasta strateegilisele mürakaardile ulatub, olenevalt asukohast, 90 km/h piirkiirusega sõiduteel müranormidele mittevastav liikluse müra (üle 55 dB) maanteega külgneval alal u 100-150 m kaugusele maanteest. Lisaks saab Harku Vallavolikogu hinnangul kavandatava elamumaa ja maantee vahelisel alal paiknevat kõrghaljastust käsitleda osaliselt kaitsehaljastusena maanteelt tulenevate keskkonnahäiringute (maanteel olevast liiklusest põhjustatud müra ja õhusaastega kaasnev negatiivne mõju) leevendamiseks. Seega saab järeldada, et liikluse müra normid on planeeritavatel elamumaade alal täidetud.

PlanS § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Harku Vallavolikogu hinnangul saab varasemalt hoonestatud loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alale elamute kavandamist kompaktse asustuse põhimõttel lugeda kooskõlas olevaks elukeskkonna parendamise põhimõttega, mille järgi tuleb tagada kasutajasõbralik ja turvaline elukeskkond ning säilitada olemasolevaid väärtusi. Kuna ala asub piirkonna elamutest eemal, eraldatult metsa sees, siis on kompaktse asustuse põhimõttel elamumaade kavandamine antud asukohas põhjendatud, et tagada alale turvaline elukeskkond võimaldades korraldada pidevat naabrivalvet. Kehtiva üldplaneeringu kompaktse asustuse põhimõtte seisneb mh selles, et elamumaa krundid võivad olla minimaalselt 2000 m² suurused, mistõttu on võimalik planeeringualale kavandada mitu krunti, mis loob turvalise elamupiirkonna. Samuti soodustab

planeerimisettepanek varem kasutuses olnud ja ebapiisavalt kasutatud ala otstarbekamat kasutamist.

Volikogu on algatamise otsuses leidnud, et planeeringu koostamisel on kindlasti oluline pöörata tähelepanu asjaolule, et kogu planeeritav ala on kaetud männimetsaga, mille võimalikult suures osas säilitamisega tuleb planeeringus ka arvestada. Planeeringuala on eriilmelise reljeefiga, seal on tasast maad ja künkaid. Säilitamiseks ala omanäolist reljeefi ja kõrghaljastust on detailplaneeringu käigus viidud alal läbi dendroloogiline hindamine kinnistu piiride ja võimalike hoonestusalade määramiseks. Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud olemasoleva kõrghaljastusega, mis väljendub väikeste hoonestusalade määramisega ja hoonestusalade kavandamisega vanade hoonete vundamentide kohale seal kus võimalik, et tagada kõrghaljastuse maksimaalne säilimine. Lisaks seatakse detailplaneeringuga järgmine tingimus hoonestusaladele: hoonestusalasid hiljem projekteerimistingimustega muuta ei saa, sest hoonestusalad on määratud põhimõttega, et säilitada kõrghaljastust. Kuna tegemist on männimetsa elamute püstitamisega, siis on detailplaneeringu lahendusega tagatud maksimaalselt kõrghaljastuse säilitamine.

Harku Vallavolikogu hinnangul on vajalik varasemalt alale kehtestatud detailplaneeringu ümberplaneerimine, et tagada võimalikult suures ulatuses ala avalik kasutus piirkonnas elavatele inimestele. Samuti peab kohalik omavalitsus ruumilise planeerimise kaudu looma eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Eeltoodut arvestades on detailplaneeringu lahenduses näha, et lisaks 12 elamumaa krundile on alale kavandatud ka kaks ühiskondliku haljasmaa krunti, millest üks krunt on suurusega 40927 m² ja teine krunt suurusega 17692 m². Seega moodustab ühiskondlik haljasala 51 % planeeritavast alast. Täisväärtuslikuks eluks vajab inimene lisaks tehnilisele ja sotsiaalsele infrastruktuurile ka rohelist infrastruktuuri, mille põhieesmärk on ühelt poolt säilitada bioloogilist mitmekesisust ja teiselt poolt tekitada inimestes huvi tervislike eluviiside, looduses liikumise ja puhkamise vahel. Arvestades olemasolevat olukorda, alale varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ning asukohast tulenevaid asjaolusid soodustab Harku Vallavolikogu hinnangul planeeritavast alast u 51 % suuruse ühiskondliku haljasmaa ja kuni 12 elamumaa krundi kavandamine ala otstarbekamat kasutamist ning käsitleb tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja olemasolevat roheala.

Allolevalt väljavõtted kehtivast üldplaneeringust ning selle muutmise ettepanekust millega vanade hoone varemete ja vundamentide alale kavandatakse üksikelanud kompaktse asustuse põhimõttel:

Väljavõte kehtivast ÜP-st:



- Planeeringuala piir
- Elamumaa
- Leeberežiimiga looduslik haljasmaa
- Range režiimiga looduslik haljasmaa
- Rõhkevõrgustiku tuumala

ÜP muutmise ettepanek:



- Planeeringuala piir
- Range režiimiga looduslik haljasmaa
- Elamumaa
- Haljasala ja parkmetsa maa
- Teemaa

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi seosed ja üldised arhitektuurinõuded

Käesolev planeeringuala paikneb Vääna-Jõesuu külas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja mere vahelisel alal olles ümbritsetud metsaalaga ning teistest hoonetest eraldatud. Vääna-Jõesuu keskuse ala paikneb planeeritud alast 900 m kaugusel, kus asuvad ka piirkonna teenindusasutused.

Katusekalle: 0-5°

Maksimaalne kõrgus maapinnast: põhihoone lubatud korruselisus on kuni 2 korrust ja kõrgus kuni 9 m, abihoone lubatud korruselisus on 1 korrus ja kõrgus on kuni 5 m.

Katusematerjal: rullmaterjal, profiilplekk või kivi.

Välisviimistlus: kavandada kombineerituna erinevatest materjalidest. Materjalid ja tonaalsus valida selliselt, mis sobituvad olemasoleva männimetsaga. Hoonetel kavandada valdavalt tumedaid tonaalsuseid ja looduslikke värve. Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid: kivi, puit, betoon. Ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine ei ole lubatud.

Piirded: kuni 1,5 m kõrgused. Tänaväärsed piirded peavad sobituma hoone arhitektuuriga, näiteks puitlaudis, metall, kivi või need omavahel kombineerituna. Keelatud on sokliga piirdeaedade rajamine. Kruntidevahelised/külgmised ja tagaia piirded võivad olla keevisvõrgust. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51) peatükis 3.14 toodud tingimusi.

Üldised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Juurdepääsutee ehitusprojekt kooskõlastatakse RMK halduses oleva maa osas RMKga täiendavalt.
- Krundil on lageraie keelatud. Väljaspool hoonestusala peab säilitama 70 % ulatuses kõrghaljastust ning hoonestusala see tuleb säilitada väärtuslikumad ja dekoratiivsemad puud. Hoonestusala hiljem projekteerimistingimustega muuta ei saa, sest hoonestusalad on määratud väikesed ja selliselt põhimõttega, et säilitada kõrghaljastust.

4.1.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

KRUNTIDE KASUTAMISE TINGIMUSED

Pos nr	Krundi planeeritud suurus [m ²]	Hoonete ehitisealune pind [m ²]		Suurim lubatud korruselisus		Hoone kõrgus maapinnast [m]		Hoonete arv krundil (põhih.; abihoone)	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa [m ²]		Parkimiskohtade arv	
		maapealne	maa-alune	põhihoone	abihoone	põhihoone	abihoone				maapealne	maa-alune	normatiivne	kavandatud
1	3659	550	550	2/-1	1	9,0	5,0	1; 1	EP 100%	E 100%	500	550	3	3
2	3781	550	550	2/-1	1	9,0	5,0	1; 1	EP 100%	E 100%	500	550	3	3
3	3923	550	550	2/-1	1	9,0	5,0	1; 1	EP 100%	E 100%	500	550	3	3
4	5643	550	550	2/-1	1	9,0	5,0	1; 1	EP 100%	E 100%	500	550	3	3
5	5887	550	550	2/-1	1	9,0	5,0	1; 1	EP 100%	E 100%	500	550	3	3
6	4626	550	550	2/-1	1	9,0	5,0	1; 1	EP 100%	E 100%	500	550	3	3
7	3770	550	550	2/-1	1	9,0	5,0	1; 1	EP 100%	E 100%	500	550	3	3
8	3698	550	550	2/-1	1	9,0	5,0	1; 1	EP 100%	E 100%	500	550	3	3
9	2865	420	420	2/-1	1	9,0	5,0	1; 1	EP 100%	E 100%	500	420	3	3
10	2589	380	380	2/-1	1	9,0	5,0	1; 1	EP 100%	E 100%	500	380	3	3
11	2484	370	370	2/-1	1	9,0	5,0	1; 1	EP 100%	E 100%	500	370	3	3
12	2233	340	340	2/-1	1	9,0	5,0	1; 1	EP 100%	E 100%	500	340	3	3
13	10623	-	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-	-	-
14	40927	20	-	1	-	3,0	-	1 alajaam	HL 100%	Üm 100%	20	-	-	-
15	17692	-	-	-	-	-	-	-	HL 100%	Üm 100%	-	-	-	-
16	74	20	-	1	-	4,0	-	1 alajaam	OE 100%	T 100%	20	-	-	-
17	591	20	-	1	-	4,0	-	1 veetööt-lushoone	OV 100%	T 100%	20	-	-	-
18	60	-	-	-	-	-	-	-	OK 100%	T 100%	-	-	-	-
115125		5970	5910							Kokku:	6060	5910	36	36

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete arv ja ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja abihoonete arv).
Lisaks võib üksikelamu krundile rajada kuni 1 max 5 meetri kõrguse rajatise, nagu näiteks autode varjualune, lehtla või varikatusena väliköök. Rajatise rajamine on lubatud hoonestusalale. Naaberkinnistute ehitiste vahel tuleb tagada vähemalt 8 m tuleohutuskujaja. Rajatise ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitisealuse pinna koosseisu. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatiste arv ja ehitisealune pind kuuluvad samuti planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja rajatiste arv). Rajatise ehitamisel tuleb lähtuda põhihoone arhitektuurinõuetest.

4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Juurdepääs planeeritavale alale toimub 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt olemasoleva mahasõidu kaudu läbi riigi omandis oleva Männiääre maaüksuse.

Detailplaneeringus on arvestatud alal oleva vana asfalttee paiknemist ning pos 13 sõidutee on planeeritud olemasoleva asfalttee asukohta. Kuna planeeritud ala sõidutee ei ole läbiv ja seda kasutavad valdavalt ainult ala idapoolse osa 5 üksikelanut ja läänepoolse osa 7 üksikelanut, siis on ala ette nähtud hoovialaks ning täiendavat kõnniteed alale ei ole kavandatud.

Täiendavalt on liikluse rahustamiseks ette nähtud liiklust rahustavad kohad vastavalt EVS 843:2016 pt.8.2 teemaa pikemate sirgete keskele (pos 2 juures ja pos 8 ja 9 vahel), et oleks tagatud aeglane autode liiklemiskiirus alal.

Jalakäijate ühendus riigitee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna teel paiknevasse bussipeatusesse on tagatud planeeringuala edelapoolsest otsast pos 13 transpordimaa krundilt olemasoleva metsaraja kaudu mööda Rannasüdame teed. Planeeritud alalt kuni Rannasüdame teeni on antud metsaraja pikkus 130 m ning kuna üldplaneeringu järgne maanteeäärne kergliiklustee on samuti perspektiivis, siis ei ole otstarbekas antud metsaala täiendavaks asfalterimiseks.

Täiendavalt oli planeeringuala ja bussipeatuse ühendustee arutusel 20.11.2025 Vallavalituses planeerimiskomisjonis ning komisjoni otsustas, et planeeringus tuleb kavandada ka täiendava välisvalgustuse rajamine olemasolevale metsarajale, et oleks tagatud metsaraja valgustatus ka pimedal ajal (täiendavalt planeeritud välisvalgustus kajastatud ka tehnovõrkude koondplaanil ja tehnovõrkude skeemil DP-6):



Vaade planeeritud alalt metsarajale



Vaade Rannasüdame tee poolt metsarajale

Detailplaneeringu põhijoonisel ja kontaktvööndi joonisel on kajastatud ka Haru Valla üldplaneeringujärgne perspektiivne kergliiklustee indikatiivne asukoht mille täpne kulgemine täpsustub selle projekteerimisel. Maantee äärse perspektiivse kergliiklustee välja ehitamise järgselt tekib elanikel alternatiivne liikumistee bussipeatustesse ka mööda uut kergliiklusteed.

Ehitusseadustiku § 71 lõike (2) kohaselt on tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Käesolevas detailplaneeringus on tehtud ettepanek planeeritud pos 13 tee kaitsevööndi vähendamiseks 5 meetrile tee maaüksuse piirist, kuna tegu on ainult juurdepääsuteega 12 üksikelanule, tee on ette nähtud õuealaks kus ja jagatud liiklusega alaks ning reaalne vajadus planeeritud teel 30 m kaitsevööndiks puudub. 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee kaitsevööndi ulatus on 30 m (Euroopa teedevõrgu maantee kaitsevööndi laius on 50 m, aga kuna tegu ei ole Euroopa teedevõrgu osa maanteega, siis kehtib antud alal 30 m kaitsevöönd) ning seda ei ole ette nähtud vähendada.

Planeeritud sõidutee ottest pos 1 ja pos 12 juurest on tagatud jalakäijatele läbipääsud ning tee ühildumine olemasolevate metsaradadega.

Planeeritud liiklusruumi aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Parkimine on lahendatud oma kruntidel ja kõikidele üksikelamu kruntidele on tagatud kolm autokohta oma krundil. Planeeringu parkimiskohtade arv vastab Eesti Standard EVS 843:2016 normidele.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada, et 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee kaitsevööndis tegutsemisel tuleb eelnevalt taotleda teeomaniku nõusolek.
- Mahasõidule tuleb koostada teeprojekt. Teeprojekti võib koostada teehoiutööde tegevusluba omav projekteerija. Projekteerimise tehnilised nõuded väljastab Transpordiamet vastava taotluse esitamisel. Mahasõidu projekteerimine ja väljaehitamine on arendaja kohustus.
- Maantee maa-alale võrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda Transpordiametilt tehnilised tingimused ning ehitusprojekt kooskõlastada Transpordiametiga.
- Kõik riigitee alusel maaüksusel ning riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Ristumiskoha rajamiseks tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.
- Ehitusprojekti koostamisel lähtuda EVS 843:2016 Linnatänavad või ehitusloa taotlemise hetkel kehtivast standard.

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

4.3.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele ja detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad sotsiaalsed, majanduslikud, kultuurilised ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad sotsiaalsed mõjud on positiivsed, sest alale on kavandatud 12 üksikelamu krunti valdavalt alal olevate vundamentide asukohtadesse ning ka juurdepääsutee on kavandatud alal oleva asfalttee asukohta ja seega on planeeritud ala kasutus käesoleva planeeringuga oluliselt mõistlikum, kui realiseerida alal kehtiva detailplaneeringu alusel ette nähtud palju suuremamahulisem elamu- ja sotsiaalhoonestus, millega on alale määratud ehitusõigus 35-le hoonele ehitisealuse pinnaga 15370 m². Seega väheneb käesoleva detailplaneeringuga tunduvalt ka ala hoonestustihedus võrreldes alal kehtiva detailplaneeringuga ning seega on mõju positiivne.

Analüüsides planeeringu majanduslikust aspektist st detailplaneeringu realiseerimisega tehtavaid kulutusi milleks on alale rajatavate hoonete tarbeks teede- ja kommunikatsioonide väljaehitamine, alal moodustatavate suurte haljasala kruntide ja transpordimaa kruntide tasuta vallale võõrandamine, saab lugeda majanduslikult põhjendatuks 12 üksikelamu krundi kavandamisega, mis võimaldab arendusega kaasnevad kulutused katta. Seega on tagatud nii arendaja huvi kui ka avalik huvi millega tagatakse siis praegu vanade vundamentidega eravalduses olevast territooriumist üle 5,8 ha suurune metsaala avalikuks kasutuseks.

Alale olevate amortiseerunud hoonete likvideerimisega ja uushoonestuse rajamisel muutub piirkonda ka turvalisemaks ja seega kokkuvõtvalt ei ole ette näha negatiivset mõju planeeringu realiseerimisel.

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse üle otsustamiseks on koostatud eelhindang vastavalt KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud nõuetele ning arvestades Riin Kutsari poolt koostatud juhendmaterjali „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine“. Koostatud eelhindang on lisatud detailplaneeringu menetlusedokumentidesse.

Eelhindangu kokkuvõtte kohaselt ei avalda kavandatud tegevus olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara, kuid kavandatava tegevusega kaasneb keskkonna pöördumatu muutumine. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeringuala põhjapoolsem ala on mägise reljeefiga ning väärtuslikuma kõrghaljastusega. Planeeritava ala lõunapoolsem ala on tasane. Käesolevaks ajaks on terve maa-ala kasutamata ja seega on lagunenud hoonete asemel uute eluhoonete rajamine õigustatud.

Võrreldes praeguse seisuga muutub detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala maakasutus efektiivsemaks, kuna praeguse kasutusest väljas oleval alal kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt. Paraneb ala arhitektuurne ilme. Samuti luuakse planeeringu realiseerimisega piirkonda uusi elukohti. Praegu alal olevad lagunenud hoonete asemel rajatakse uued üksikelamud ning väärtuslikuma kõrghaljastusega alast moodustatakse suur ühiskondliku maa krunt, mis on avalikus kasutuseks ja valla inimestele vabalt kasutatav.

Uute hoonete rajamise tagajärjel müra- ja välisõhusaaste suurenemist ei ole ette näha.

Detailplaneeringus on kavandatud ka planeeritava ala edelanurgast pos 13 transpordimaa krundilt mööda olemasolevat laia metsarada ning Rannasüdame tee äärest kuni maanteeeni uus välisvalgustus mis asub Vääna-Jõesuu metsa maastikukaitsealal (kohalik kaitseala), osaliselt projekteeritaval Loodusmetsade looduskaitsealal ning osaliselt vääriselupaik VEP nr.205865 alal ning samuti asub planeeritav survetorustik ja sidetrass Vääna-Jõesuu metsa maastikukaitsealal (kohalik kaitseala), projekteeritaval Loodusmetsade looduskaitsealal, vääriselupaik VEP nr.205870 alal, Vääna jõe hoiualal ja Vääna jõe kaitsevööndites. Uus välisvalgustuse trass hakkab paiknema olemasoleval laial metsarajal kuhu on ette nähtud madalad pollarvalgustid mille valgustus on suunatud alla, et oleks valgustatud ainult teerada ning Rannasüdame teele on ette nähtud puitmastidel valgustid, kuna Harku valla üldplaneeringu järgi on Rannasüdame tee äärde näidatud perspektiivne kergliiklustee. Planeeringus kavandatuga ei kaasne negatiivset mõju projekteeritavale Loodusmetsade looduskaitsealale, VEP aladele, Vääna jõe hoiualale ja Vääna jõe kaitsevöönditele, sest olemasolev metsarada on lai mis võimaldab pollarvalgustid metsarajale rajada ilma puid likvideerimata, valgustiteks on kavandatud madalad pollarvalgustid mille valgustus on suunatud alla ning valgustus ei häiri metsloomi ja seega detailplaneeringuga kavandatav ei halvenda ega kahjusta kohaliku kaitseala (Vääna-Jõesuu metsa maastikukaitseala) kaitse-eesmärkide saavutamist. Harku valla üldplaneeringu järgi on Rannasüdame tee äärde näidatud

perspektiivne kergliiklustee, millega on arvestatud ka Vääna-Jõesuu metsa maastikukaitseala moodustamisel (vastu võetud 25.09.2025) ja seetõttu ei avalda elektritrassi ja välisvalgustuse rajamine Rannasüdame tee äärde kaitsealale olulist mõju, mis võiks kahjustada kohaliku kaitseala kaitse-eesmärkide saavutamist. Samuti ei kahjusta sidetrassi ja ÜVK arengukava järgse Naage - Vääna-Jõesuu survetorustiku rajamine kaitseala kaitse-eesmärkide saavutamist, sest trasside rajamise asukohana kasutatakse olemasolevaid lagedaid metsaradasid, olemasolevate tehnovõrkude koridore ja trasside rajamisel ei ole puude likvideerimist ette näha. Seega ei ole planeeringus kavandatud tehnovõrkude rajamisel ette näha negatiivset mõju projekteeritavale Loodusmetsade looduskaitsealale, VEP aladele, Vääna jõe hoiualale ega Vääna jõe kaitsevöönditele.

Mõningaid ebamugavusi (tolm, müra, ehitusmaterjalide vedu, jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsenõuetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, antud detailplaneeringu realiseerimisel ei halvene ümbruskonna keskkonnaseisund.

4.3.2 Haljastus ja heakord

Planeeringualal kasvavast kõrghaljastusest moodustavad enamuse männid. Vähesemal määral on kuuski ja lehtpuid.

Järgnevalt soovitud ja nõuded täiendavaks haljastuseks ning ehitusprojektide koostamiseks:

- Kruntidel on lageraia keelatud. Väljaspool hoonestusala peab säilitama 70 % ulatuses kõrghaljastust ning hoonestusala sees tuleb säilitada väärtuslikumad ja dekoratiivsemad puud. Seejuures võib läbi viia valik- ja hooldusraied ning rajada uut kõrghaljastust väheväärtusliku haljastuse asemele. Asendusistutuse peab tagama maaomanik vastavalt kehtivale korrale. Hoonestusala hiljem projekteerimistingimustega muuta ei saa, sest hoonestusalad on määratud väikesed ja sellise põhimõttega, et säilitada kõrghaljastust.
- Olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hooldamiseks ja täiendamiseks juhinduda kehtivatest dokumentidest (EVS 939-3:2020 ja EVS 939-4:2020).
- Säilitada väärtuslikud (II klassi) puittaimed, võimalusel mitte kahjustada ka III väärtusklassi hinnatud puude seisundit või kasvukohatingimusi.
- Säilivatel puudel teha hoolduslõikust, jälgida, et puudel säiliks liigiomane võra. Vahtratel ajastada hoolduslõikused väljapoole varakevadist mahlajooksu aega. Puude kärpimised ja kujunduslõikused peab läbi viima kogemustega ja kutsetunnistusega arborist.
- Säilivate puude võrade all tuleb kaevetöödel ja mehhanismidega sõites võimalikult vältida puude maapinnalähedaste juurte kahjustamist. Soovitav on kasutada juurestiku kaitseks ajutistel sõiduteedel kas kilpe või rajada ajutised killustikteed.
- Võimalikult tuleb säilitada puude jämedamaid kui 25 mm läbimõõduga juuri, sest jämedamate juurte läbikaevamisel võivad puud muutuda tormihellaks ja nakkuda suure lõikehaava kaudu kergesti juuremädanikest. Kaevetööd säilitatavate puude juurte piirkonnas tuleb teostada võimalusel kombineeritult kopaga ja käsitsi labidaga, et võimalikult vähe vigastada juuri.
- Kaevetööde ajal tuleb vältida säilitatavate puude tüvede vigastamist, selleks tuleb

lehtpuude tüved katta vähemalt 2 meetri kõrguste kaitselaudadega.

- Puuliikidest on sobivam harilik mänd, mis sobib hinnatud piirkonda. Põõsastest on soovituslik projekteeritud tuhkpuud, pukspuud, viirpuud.
- Haljastus lahendada hoonete ehitusprojektide mahus.

4.3.3 Müra

Müra taset reguleerib Atmosfääriõhu kaitse seadus ja Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Käesoleva detailplaneeringu alale ehitatavad eluhooned asetsevad Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest üle 150 m kaugusel ning seega ei ole ette näha liiklusrast lähtuvaid negatiivseid mõjusid planeeritavatele hoonetele.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon, generaator jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 normtasemeid.

4.3.4 Jäätmekäitlus

Harku valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Harku valla jäätmehoolduseeskiri.

Olmejäätmeid on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Olmejäätmete kogumise konteinerid on kavandatud oma krundile.

4.3.5 Soojavarustuse põhimõtted

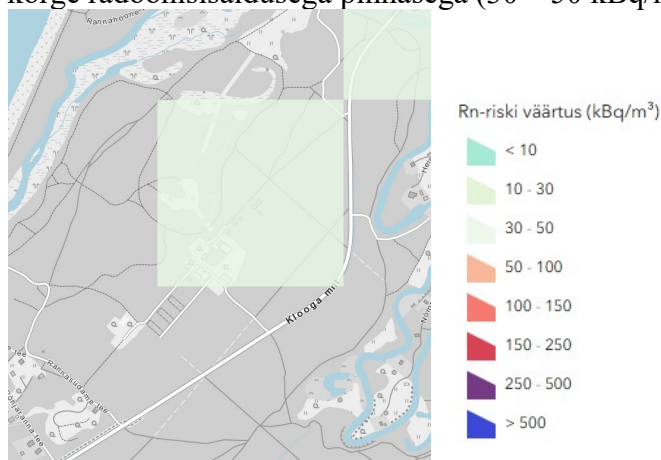
Kuna planeeringuala läheduses kaugküttevõrk puudub, siis lahendatakse soojavarustus elektri (soojuspump, päikesepaneelid vms) baasil.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete rajamisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

4.3.6 Radoon

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile asub planeeritud ala osaliselt kõrge või väga kõrge radoonisisaldusega pinnasega (30 – 50 kBq/m³) alal.



Tingimused hoonete projekteerimiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada radooniohuga, tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoonete vundamentide ehitamisel. Kasutada vundamentide katmisel bituumeni põhiseid isolatsioonimaterjale. Tagada hoonetes korrusel korralik ventilatsioon. Teostada omaniku järelevalvet, et oleks tagatud hea ehituskvaliteet.
- Hoonete projekteerimise ja ehitamisel lähtuda Eesti Standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

4.3.7 Reostus

Detailplaneeringuala reostusuuringu on koostanud Pinnaseuuringud OÜ ja selle terviktekst on lisatud Lisa 6 alla.

2024 a. tehtud ala pinnase niiskuserežiimi hindamise uuringu, töö nr: 2024-11-04 käigus tuvastati ühes puuraugus olfaktsiooni teel kerge naftasaaduste reostus. Seoses sellega oli käesoleva uuringu eesmärgiks määrata võimaliku reostuse suurus ja ulatus.

Välitööd tehti objektil 12. mail 2025. aastal. Välitööd ja proovitamine – Alale tehti 4 puurauku. Üks kontrollpuurauk sinna, kust varasema uuringu käigus tuvastati naftasaaduste lõhn ning 3 puurauku selle ümber erinevates suunades. Proovid võeti pinnastest, kus oli olfaktsiooni teel tunda, et pinnases võib naftasaaduseid esineda. Kokku võeti pinnasest 2 proovi naftasaaduste sisalduse määramiseks. Laborianalüüs tehti Eesti Standardiameti akrediteerimistunnistust omavas OÜ Eesti Keskkonnauuringute Keskuse Laboris EVS-EN ISO 16703 meetodi alusel.

Naftasaaduste (süsivesinikud C10–C40, summa) sisaldus jäi mõlemas pinnaseproovis alla 20 mg/kg. Kehtestatud sihtarv* on 100 mg/kg. Piirarv** elutsoonis on 500 mg/kg ning piirarv tööstustsoonis 5000 mg/kg. Võetud proovide naftasaaduste sisaldus jääb kehtestatud sihtarvu alla ning seega on pinnase seisund hea.

*Sihtarv - Sihtarv näitab ohtliku aine sellist sisaldust pinnases, millega võrdselt või väiksema väärtuse korral loetakse pinnase seisund heaks.

****Piirarv** - Piirarv näitab ohtliku aine sellist sisaldust pinnases, millest suurema väärtuse korral loetakse pinnas saastunuks.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadetakse planeeritud tuletõrjeveemahuti baasil. Juhul kui vee vajadus on suurem, tuleb see tagada omal kinnistul. Alale on planeeritud 3 kuivhüdranti mis asuvad pumpla kõrval, pos 4 kõrval ja pos 8 kõrval.

Detailplaneeringu veevarustuse lahendus on kirjeldatud p. 5.1.2 veevarustuse osas ning tähistatud graafiliselt tehnoorkude koondplaanil.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Arvestada SiM määrusele 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Tagada päästemeeskonna juurdepääsutee võimalused. Kustutustööde ja päästetööde tegemiseks peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Umbtee puhul peab tee lõpus olema päästesõidukite ümberpööramise võimalus, mis arvestab päästesõidukite pöörderaadiusi (EVS 812-7).
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-7:2018 toodud nõuetega.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 toodud nõuetega.
- Hooned võib projekteerida TP-3 tulepüsivusklassile vastavaks.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ennetamine on reguleeritud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Planeeringuga kavandatud linnaehituslikud muudatused loovad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku, mis loob iseenesest turvalisema keskkonna.
- Rajooni valmimisel soovitatav rakendada naabrivalve kontseptsiooni.
- Soovitav on projekteerida krundile välisvalgustus, sissepääsud hoonesse valgustada;
- Ala heakorrastada.

4.6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Katastriüksuse sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele.
- Planeeringujärgsete servituutide seadmine.

- Pärast servituutide seadmist võõrandatakse vallale tasuta transpordimaa ja üldkasutatava maa krundid: pos 14 suurusega 40927 m², pos 15 suurusega 17692 m², pos 13 suurusega 10623 m².
- Arendusega seotud riigitee ristmik tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Enne teedevõrgu ehitamist ei ole võimalik tagada arendusala hoonete ehitamiseks ohutut juurdepääsu. Vastavalt EhS § 8 peab ehitamine ja ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.
- Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni, sh ka välisvalgustuse rajamine pos 13 transpordimaa krundilt olemasoleva metsaraja äärde mööda Rannasüdame teed 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteeni.
- Pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel. Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

4.7 PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud ja detailplaneeringu põhijoonisel kruntide ehitusõiguse ning piirangute tabelis kirjeldatud.

Järgnevateks projekteerimisstaadiumiteks tellida võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada ehitusprojektid kõigi võrguvaldajatega.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.1 Üldosa

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Osatüingu Strantum 22.03.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Projekteerimisel on arvestatud järgmisi norme ja nõudeid:

- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanalisisatsioonivõrk;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Planeeritud kinnistute kaupa tarbimine majandus-joogivesi ja oleme reovesi:

Pos nr ja sihtotstarve	Vee tarbimine m ³ /d	Reovee ärajuhtimine m ³ /d
1 (üksikelamu)	0,3	0,3
2 (üksikelamu)	0,3	0,3
3 (üksikelamu)	0,3	0,3
4 (üksikelamu)	0,3	0,3
5 (üksikelamu)	0,3	0,3
6 (üksikelamu)	0,3	0,3
7 (üksikelamu)	0,3	0,3
8 (üksikelamu)	0,3	0,3
9 (üksikelamu)	0,3	0,3
10 (üksikelamu)	0,3	0,3
11 (üksikelamu)	0,3	0,3
12 (üksikelamu)	0,3	0,3

SUMMA: 3,6 m³/d, kokku 12 ühikut.

5.1.2 Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse allikaks on planeeritud puurkaev mis paikneb krundil pos 17.

Puurkaevu sanitaarkaitsevööndiks on määratud 30 m. Puurkaevu kõrvale paigaldatakse veemahuti koos pumbaga ja kuivhüdrant. Täpne lahendus antakse ehitusprojektis.

Planeeritud üksikelamute De32 mm veeühendused ja liitumispunktid on planeeritud pos 13 tänavamaale kuni 1 m kaugusele elamumaa krundi piirist.

Igale krundile on tagatud veekogus $Q = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadetakse planeeritud tuletõrjeveemahuti baasil. Juhul kui vee vajadus on suurem, tuleb see tagada omal kinnistul. Alale on planeeritud 3 kuivhüdranti mis asuvad pumpla kõrval, pos 4 kõrval ja pos 8 kõrval.

Planeeringuala majandus-joogivee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Krundisise veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Krundil pos 7 olnud puurkaev on käesolevaks ajaks tamponeeritud.

5.1.3 Kanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Pundelepa kinnistul (19801:001:2949) Klooga mnt ja Luige tee ristmiku läheduses paiknev De315 isevoolse reoveetorustiku olemasolev kaev. Planeeringuala reoveekanalisatsioon on planeeritud juhtida surveiselt, arvestades ÜVK arengukava järgese Naage piirkonna reovee survevõrguga. Planeeritud reoveepumpla kujaga 10 m on kavandatud planeeringuala keskossa krundile pos 18 millele on tagatud juurdepääs pos 13 transpordimaa krundilt.

Planeeritavate kruntide reovee ärajuhtimiseks pumplani on kavandatud isevooline De160mm reoveetorustik. Planeeritud üksikelamute reoveeühendused ja liitumispunktid asuvad kavandatud tänavamaal pos 13, 1 m kaugusel väljapool elamukrundi piiri.

Ühe krundi ärajuhitav reoveekogus on $Q = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$.

Alal olemasolevad kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse.

Planeeringuala reovee arvutusaravool, pumpla tehnilised näitajad ning reoveeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Detailplaneeringus on ette nähtud hoonete katustelt sademevee kokku kogumine kastmisvee otstarbel ning selle kasutamine kastmisveeks ning kogumist üle jääv vesi immutatakse pinnasesse enda kinnistu piires.

Detailplaneeringuala pinnase niiskuse- ja niiskuseuuringu on koostanud Pinnaseuuringud OÜ geoloogiainsener (tase 8) R. Kübar ja selle terviktekst on lisatud Lisa 4 alla.

Teostatud uuringust selgub, et planeeritud ala jääb mattunud ürgoru kohale Vääna jõe suudmealale. Ürgorg on täitunud mereliste liivade ja sügavamal jääjärveliste savidega.

Pinnakatte paksuseks on ürgoru keskel mõõdetud kuni 150 m. Ürgoru nõlvadel pinnakatte paksuses vähenevad. Aluspõhjaks on Kambriumi ladestu Lontova kihistu savid ja Edicara ladestu liivakivid ja aleuoliitne savi. Maapinna reljeef langeb loode suunas, maapinna absoluutkõrgused uuringupunktides on 6,30 - 7,10 m vahemikus.

Pinnasevee ehk põhjavee esimese veekihi tase ilmus uurimistööde ajal (27.11.24. a.) puuraukudes maapinnast 4,0...5,4 m sügavusel, absoluutkõrgusel 1,7...2,3 m. Mõõdetud veetase on lähedane aastasele keskmisele. Üleujutuse maksimaalseks absoluutkõrguseks on määratud 1,36 m ja selle veetase kinnistuni ei ulatu. Vaadeldavas piirkonnas põhjavee looduslik kaitstud maapinnalt lähtuva punkt- või hajureostuse suhtes on suhteliselt hea või väga hea.

Nõuded sademevee kogumiseks ja vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberaladega ning sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele.
- Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale ning immutatakse pinnasesse oma krundi piires.
- Ette näha katustelt sademevee kogumine kogumismahutitesse, et seda saaks kasutada kastmisveeks.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 02.04.2024 välja antud tehnilised tingimused nr 470675.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama baas Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Üksikelamu	25 /40	Liitumiskilp kinnist piiril
2	Üksikelamu	25 /40	
3	Üksikelamu	25 /40	
4	Üksikelamu	25 /40	
5	Üksikelamu	25 /40	
6	Üksikelamu	25 /40	
7	Üksikelamu	25 /40	
8	Üksikelamu	25 /40	
9	Üksikelamu	25 /40	
10	Üksikelamu	25 /40	
11	Üksikelamu	25 /40	

12	Üksikelamu	25 /40	
-	Tänavavalgustus	20 /32	
-	Kanalisatsiooni pumpla	20 /32	
-	Puurkaevu pumpla	20 /32	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		360 /600	

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud uue 10/0.4kV komplektalajaama baasil (10/0.4kV trafod kuni 2x1000kVA). Planeeritud alajaama 10kV elektrivarustus on ette nähtud maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablist 15616.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud alajaamani peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja töstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Välisvalgustus

Detailplaneeringu alas oleva tee äärde ning on ettenähtud uus välisvalgustuse koridor. Täiendavalt on ka uus välisvalgustus kavandatud pos 13 transpordimaa krundilt olemasoleva metsaraja äärde mööda Rannasüdame teed 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteeeni. Metsarajale on kavandatud madalad pollarvalgustid, mille valgustus on suunatud alla (mitte suunatud metsa alale, mis võiks loomi ja linde häirida) ning Rannasüdame teele on kavandatud puitmastidel valgustid.

Tänavavalgustuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetest.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse ehitusprojekti. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Enne tänavavalgustuse projekteerimist taotleda Harku Vallavalitsuselt tänavavalgustuse tehnilised tingimused.
- Metsarajale (kajastatud joonisel DP-6) mis ühendub Rannasüdame teega, tuleb kavandada madalad pollarvalgustid, mille valgustus on suunatud alla ning Rannasüdame teele tuleb kavandada puitmastidel valgustid. Tagada puude maksimaalne säilitamine.

5.3 SIDEVARUSTUS

Detailplaneeringu sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38823960, 25.04.2024.

Planeeritud hoonete sidekanalisatsioon/multitorustiku põhitrass on ette nähtud ehitada lähtuvana sidekaevust VVI-001.

Detailplaneeringu ala piires ehitatakse sidekanalisatsioon plasttorudest 100mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m maapinnast.

Ehitustööde teostamise käigus tuleb tagada olemasolevate Telia Eesti AS sideehitiste säilivus.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

5.4 SOOJUSVARUSTUS

Planeeritud hoonete soojusvarustus täpsustub ehitusprojekti staadiumis ning lahendatakse elektri baasil.

Soojusvarustuses tuleb eelistada keskkonnasäästlikke ja energiatõhusaid lahendusi ning soodustada taastuvenergia kasutamist. Selleks võib kasutada soojusvarustuse lahendamisel ka päikesepaneele või maakütte pinnasekollektorid. Üheks levinumaks praktikaks soojusvarustuse lahendamisel on maasoojuspuuraukude kasutamine. Eelistatud oleks soojuspuuraukude rajamine, sest soojuspuuraugu eeliseks on suurem kasutegur, need on vastupidavamad, saab paigaldada kruntidele nii, et ei kahjustata haljastust. Kuna maapinna all on temperatuur talvel kõrgem kui õhutemperatuur või temperatuur maapinnast 1 m sügavusel, siis on tagatud ka parim soojuspumba kasutegur. Enamasti kasutatakse suletud süsteemiga soojuspuurauke.

Puurimissügavus otsustatakse peamiselt soojuskoormuse järgi mis määratakse ehitusprojekti.

Soojuspumpade välisosad on lubatud paigaldada maapinnale, fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab soojuspumba välisosa olema varjestatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ning on kooskõlas hoone

arhitektuuriga. Soojustumpade välisosade värvitoon peab ühtima selle asukohast lähtuva varjestuse, fassaadi või katuse värvitooniga.

Maasoojustumpaurakusid võib kavandada ainult hoonestusalale, et mitte kahjustada kõrghaljastust.

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone konstruktsiooni osana. Päikesepaneeli ei ole lubatud paigaldada maapinnale, sh ei ole lubatud päikesepaneeli paigaldada piirdeaiana.

5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Ventilatsiooni- ja jahutusseadmed:

- Ventilatsiooni- ja jahutusseadmeid on lubatud paigaldada hoone katusele. Ventilatsiooni- ja jahutusseadmed peavad olema varjestatud nii, et need ei ole visuaalselt domineerivad ja on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Ventilatsiooni- ja jahutusseadmete värvitoon peab ühtima katuse ja varjestuse värvitooniga.

Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Elektrivarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused Elektrilevi OÜlt.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Isikliku kasutusõiguse küsimused lahendada tööprojekti koostamise käigus.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda Osaühing Strantum tehnilised tingimused.
- DP ala planeeritud reoveesüsteem on võimalik rajada peale reoveesüsteemi eesvoolu (Naage – Vääna-Jõesuu reovee survetorustik) rajamist. Eesvoolu rajamiseks vajalikud tegevused ja/või sellega kaasnevad kulud täpsustatakse järgmises etapis peale DP kehtestamist ÜVK laiendamise Tehniliste Tingimustega ja DP ala ÜVK liitumislepinguga.
- Detailplaneeringu alale kohalduvad ÜVK arendus- ja liitumistasud, mis täpsustatakse ÜVK liitumislepingus.

V Väana-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Telia Eesti AS	12.08.2024 Nr 39081638	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Allkirjastatud digitaalselt /Dmitri Kirsanov/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-4 ja DP-5	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5.
2	Elektrilevi OÜ	14.08.2024 Nr 6332291313	Kooskõlastatud tingimustel: • Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkirjastatud digitaalselt /Marge Kasenurm/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-3 ja DP-4	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5.
3	Osaühingu Strantum	24.04.2025	OÜ Strantum kooskõlastab esitatud Detailplaneeringu järgmiste märkustega:	Kiri	Tingimused on lisatud seletuskirja

			<p>1. DP ala planeeritud reoveesüsteem on võimalik rajada peale reoveesüsteemi eesvoolu (Naage – Vääna-Jõesuu reovee survetorustik) rajamist. Eesvoolu rajamiseks vajalikud tegevused ja/või sellega kaasnevad kulud täpsustatakse järgmises etapis peale DP kehtestamist ÜVK laiendamise Tehniliste Tingimustega ja DP ala ÜVK liitumislepinguga. Detailplaneeringu alale kohalduvad ÜVK arendus- ja liitumistasud, mis täpsustatakse ÜVK liitumislepingus.</p> <p>Kooskõlastus kehtib üks aasta või kuni DP lahenduses kavandatud ÜVK ja sademeveelahenduse muutmiseni.</p> <p>Toomas Tutt Omanikujärelevalve spetsialist Osaühing Strantum</p>		punkti 5.5.
4	Kinnistu omaniku kooskõlastus aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA	10.06.2025	Digiallkirjastatud põhijoonis. Indrek Rentel	Digidok	
5	Riigimetsa Majandamise Keskus	29.09.2025 nr 3-1.1/2024/3298	Olete oma 25.09.2025 kirjaga RMKle esitanud kooskõlastamiseks Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu. Planeeringualasse on juurdepääsutee osas kaasatud ka riigile kuuluv kinnistu Männiääre (19801:001:3982), millise riigivara volitatud asutus on RMK. Juurdepääsutee kasutusõigus on kavandatud lahendada	Digidok	

			<p>servituudiga.</p> <p>RMK kooskõlastab detailplaneeringu tingimusel, et kavandatava juurdepääsutee ehitusprojekt kooskõlastatakse RMKga täiendavalt. Juhime tähelepanu, et planeeringu seletuskirja punktis 4.3.3. toodud lause Käesoleva detailplaneeringu alale ehitatavad eluhooned asetsevad Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest üle 150 m kaugusel, maantee ja planeeritud elamute vahelisel ala kasvab mets ning seega ei ole ette näha liiklusrästast lähtuvaid negatiivseid mõjusid planeeritavatele hoonetele on eksitav. Selgitame, et antud piirkonnas on tegu vana, laasunud tüvedega hõreda männikuga, mille müra summutav mõju on marginaalne. Antud piirkonna kasvukohtadele omase männi heli summutava ja vaadet varjava mõju maksimum avaldub noore ja keskealise metsa arenguetapis. Selle saavutamiseks on aga vajalik tegeleda antud piirkonna metsade järjepideva uuendamisega.</p> <p>Jürgen Kusmin RMK Kinnisvaraosakond Planeeringute spetsialist</p>		P.4.3.3 lause sõnastus muudetud.
6	Maa- ja Ruumiamet	22.10.2025 nr 6-3/25/14819-2	<p>Vt. tervikkiri.</p> <p>Võttes aluseks PlanS § 142 lõike 4 ja arvestades Vabariigi Valitsuse 17.12.2015 määruses nr 133 „Planeeringute koostamisel koostöö tegemise kord ja planeeringute kooskõlastamise alused“ sätestatut, ei pea MaRu vajalikuks detailplaneeringule määrata täiendavaid koostöötegijaid ega kaasatavaid.</p>	Digidok	Seletuskirja p. 4.1.1 täpsustatud, et elamumaa planeeritakse kompaktse asustuse põhimõttel.

			Tõnis Arjus teenistuse direktor (riigiarhitekt) Strateegilise ruumiplaneerimise teenistus		
7	Päästeamet	23.10.2025 nr 7.2-3.1/5961-1	Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksuse detailplaneeringus käsitletud välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul. Juhul kui vee vajadus on suurem, tuleb see tagada omal kinnistul. Kirill Nimtšuk Ohutusjärelvalve büroo inspektor Põhja päästekeskus	Digidok	Vastav täiendus lisatud p. 4.4 alla (teine lõik).
8	Transpordiamet	05.11.2025 nr 7.2-2/25/2000-4	Vt. tervikkiri. Võttes aluseks ehitusseadustiku (EhS) ja planeerimisseaduse (PlanS) jätame planeeringu kooskõlastamata järgmistel põhjustel. Planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomiseks vajab täpsustamist (PlanS §126 lg 1 punkt 7) planeeringu liikluskorralduse põhimõtted järgnevalt. 1. Planeeringuala juurdepääs riigitee 11390 km 20,22 on amortiseerunud. Palume täiendada planeeringu seletuskirjas toodud elluviimise kava, et arendusega seotud riigitee ristmik tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Enne teedevõrgu ehitamist ei ole võimalik tagada arendusala hoonete ehitamiseks ohutut juurdepääsu. Vastavalt EhS § 8 peab ehitamine ja ehitamisega seonduv muu tegevus olema	Digidok	1. Vastav tingimus on lisatud seletuskirja p. 4.6 DP elluviimise kava neljandaks punktiks.

		<p>ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.</p> <p>2. Planeeringuala juurdepääs riigitee 11390 km 20,22 on amortiseerunud. Palume täiendada planeeringu seletuskirjas toodud elluviimise kava, et arendusega seotud riigitee ristmik tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.</p> <p>Enne teedevõrgu ehitamist ei ole võimalik tagada arendusala hoonete ehitamiseks ohutut juurdepääsu. Vastavalt EhS § 8 peab ehitamine ja ehitamisega seonduv muu tegevus olema ohutu ega tohi põhjustada ohtu inimestele, varale ega keskkonnale.</p> <p>3. Juhime tähelepanu, et koostamisel olevas Harku valla teede teemaplaneeringuga on riigitee 11390 äärde kavandatud kergliiklustee. Palume teha koostööd kohaliku omavalitsusega ja võimalusel määrata perspektiivse kergliiklustee asukoht eraldatud sõiduteest ohutusribaga, mille minimaalse laiuse valikul lähtuda kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 1 tabelist 41.</p> <p>Palume planeeringut täiendada ja esitada Transpordiametile kooskõlastamiseks.</p> <p>Krista Einama peaspetsialist</p>		<p>2. Joonistel (põhijoonis ja kontaktvööndi joonis) on täiendavalt tähistatud olemasolevad metsarajad planeeringu alalt bussipeatusesse. Need olemasolevad teed on kajastatud ka MaRu kaardirakenduses.</p> <p>3. Haru Valla üldplaneeringujärgne kergliiklustee on kajastatud eraldi tingmäärgiga põhijoonisel ja kontaktvööndi joonisel.</p>
--	--	---	--	---

			planeerimise osakonna kooskõlastuste üksus		
--	--	--	--	--	--

Projektijuht

Jüri Mirme