

**Harku vald, Rannamõisa küla**

**Vilipi reoveepuhasti  
DETAILPLANEERING**

PLANEERINGU KOOSTAMISE  
KORRALDAJA:

Harku Vallavalitsus, registrikood 75014132  
Kallaste tn 12, 76901 Tabasalu alevik, Harku vald  
600 3848  
[harku@harku.ee](mailto:harku@harku.ee)

HUVITATUD ISIK:

Harku Vallavalitsus

PLANEERIJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515  
MTR reg. nr EEP000601  
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA  
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Külli Samblik

PROJEKTIJUHT:

Ege Netse  
516 8442  
[Ege@opt.ee](mailto:Ege@opt.ee)

**KÖITE KOOSSEIS:****I SELETUSKIRI**

1. ÜLDOSA.....	3
1.1. Koostamise alused.....	3
1.2. Koostamise lähtedokumendid .....	3
2. KOOSTAMISE EESMÄRK .....	3
3. VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+ .....	4
4. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE .....	4
5. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	5
5.1 Krundijaotus .....	5
5.2 Olemasolevad hooned .....	5
5.3 Sihtotstarbed .....	6
5.4 Vertikaalplaneerimine.....	6
5.5 Haljastus ja keskkond.....	6
5.6 Tehnovõrkudega varustatus .....	6
5.7 Liikluskorraldus .....	6
5.8 Maakasutust kitsendavad tingimused.....	6
5.9 Ruumilise keskkonna analüüs .....	6
6. PLANEERINGU ETTEPANEK .....	7
6.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus .....	7
6.2 Kavandatud krundi ehitusõigus .....	7
6.3 Ehitiste arhitektuurinõuded .....	7
6.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	8
6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted .....	8
6.6 Vertikaalplaneerimine.....	9
6.7 Tuleohutusnõuded .....	9
6.8 Servituutide vajaduse määramine .....	10
6.9 Tehnovõrkude lahendus.....	11
6.9.1 Veevarustus ja reovee- ja sademevee kanalisatsioon .....	11
6.9.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus .....	12
6.9.3 Maaparanduslik дренаaz.....	13
7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	13
7.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus.....	13
7.2. Müra ja vibratsioon.....	14
7.3. Põhjavesi ja pinnavesi.....	14
7.4. Harku oja kaldala kaitse .....	14
7.5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused .....	15
8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD .....	15
9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD .....	15
10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID .....	17

**II JOONISED**

AS-01	Asukohaskeem	M
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M
AS-03	Tugiplaani	M 1:1000
AS-04	Põhijoonis	M 1:1000
AS-05	Tehnovõrkude koondplaani	M 1:1000

**III KOOSKÖLASTUSED**

## I SELETUSKIRI

### 1. ÜLDOSA

Planeeritava ala suurus on 2,7 ha. Planeeritav ala paikneb Rannamõisa külas Vilipi tee, Sõrve tee, Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja Harku-Rannamõisa tee vahelisel alal, hõlmates osaliselt Väike-Mändla (katastritunnus 19801:002:2315), osaliselt Vilipi tee 11 (katastritunnus 19801:001:3473), osaliselt Vilipi tee 12 (katastritunnus 19801:002:3790), osaliselt Veski tee 2 (katastritunnus 19801:002:1276), osaliselt Veski tee L1 (katastritunnus 19801:001:2977), osaliselt Veski tee 1 (katastritunnus 19801:002:2600), Merihobu tee 6a (katastritunnus 19801:002:0622) ning osaliselt Merihobu tee (katastritunnus 19801:002:1065) maaüksuseid ning lähiala.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Rannamõisa külla Väike-Mändla maaüksusele rajada reoveepuhasti reostuskoormusega 150 inimekvivalenti (edaspidi ie) ie ning Merihobu tee 6a kinnistul paikneva lekkiva kogumismahuti ühendamiseks reoveepuhastiga. Tulevikus on võimalik arendustegevusega rajada ca 150 uut elamuühikut (ca 450 ie-d) ning puhasti reostuskoormus tõuseks kuni 600 ie-ni. Olemasoleva amortiseerunud kogumismahuti asemele soovitakse rajada pumpa ja survetorustik kuni uue lokaalse reoveepuhastini.

#### 1.1. Koostamise alused

- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Harku Vallavolikogu otsus 02. mai 2024 nr 27 Rannamõisa külas Vilipi reoveepuhasti detailplaneeringu algatamine.

#### 1.2. Koostamise lähtedokumendid

- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Harku valla üldplaneering, kehtestatud 17.10.2013 otsusega nr 138;
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering, kehtestatud 31.05.2018 Harku Vallavolikogu otsusega nr 51;
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (Harku Vallavolikogu määrusega nr 7 vastu võetud 25.02.2016);
- Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 – 2032, Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15;
- Veeseadus;
- Looduskaitseadus;
- Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord (Maaeluministri 10.12.2018 määrus nr 64);
- siseministri 30. märts 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded”;
- Eesti standard EVS 945:2023 Reovee väikepuhasti projekteerimine (kuni 1999 IE);
- Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- teised kehtivad õigusaktid ja normdokumendid.

### 2. KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Rannamõisa külla Väike-Mändla maaüksusele rajada reoveepuhasti reostuskoormusega 150 ie ning Merihobu tee 6a kinnistul paikneva lekkiva kogumismahuti ühendamiseks reoveepuhastiga. Tulevikus on võimalik arendustegevusega rajada ca 150 uut elamuühikut (ca 450 ie-d) ning puhasti reostuskoormus tõuseks kuni 600 ie-ni. Olemasoleva amortiseerunud kogumismahuti asemele soovitakse rajada pumpa ja survetorustik kuni uue lokaalse reoveepuhastini. Kavandatav reoveepuhasti rajamine on kooskõlas „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2021-2032” ning teenindaks Merihobu tee ja Merinõela tee piirkonda ning perspektiivselt Sõrve teest lääne poole jäävat ala.

### 3. VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele.

Vastavalt Harjumaa maakonnaplaneeringule 2030+ on tegemist: Maaline piirkond on maa-ala väljaspool linnalise asustusega alasid. Maaline piirkond on valdavalt hajusa asustustruktüga, kusjuures üldises hajaasustuses esineb väiksemaid kompaktsel iseloomuga asustuse alasid (nt alevikud, tihedamad külakeskused, suvilapiirkonnad).

Planeeringuala piirneb linnalise asustusega alaga.

Linnalise asustusega alade reoveekogumisaladel tuleb detailsemate planeeringutega soodustada tsentraalsete veevarustus- ja reoveelahenduste väljaehitamist. Vajadusel tuleb määrata uued reoveekogumisalad või hinnata olemasolevate reoveekogumisalade laiendamise vajadust asustusstruktuuri muutusi arvesse võttes. Harju maakonnaplaneering 2030+ kohaselt jääb planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridor). Planeeringualale jääv Vilipi tee osa (Vilipi tee L3, Vilipi tee L5, Vilipi tee L6 ja kinnistule Vilipi tee 12 jääv tee) paikneb rohekoridoris. Rohekoridorid on siduselemendid, mis ühendavad rohevõrgustiku tuumalad terviklikuks võrgustikuks. Rohekoridorid ehk elustiku ja ainese liikumiskoridorid peavad säilima. Planeeringualale jääb rohekoridor Harku oja, mis ühendab Tabasalu raba läbi Harku järve mereäärsete kooslustega, olles kahepaiksetele, vee-elustikule, putukatele ja väikeimetajatele oluliseks liikumist suunavateks maastikuelementideks. Harku oja alamjooksu puhul on oluline säilitada veekogusid ümbritsev 30 m laiune puhverriba või vähemalt veekaitsevööndi (10 m) laiune loodusliku taimestikuga riba, kust ei tohi eemaldada kõrghaljastust. Vältida tuleb veekogude sāngi muutmised.

Detailplaneeringulahenduses rohekoridor säilib, pikki olemasolevat Vilipi teed (Harku oja äärne tee) on planeeritud maakaabel, mis rohekoridori toimimist ei kahjusta.

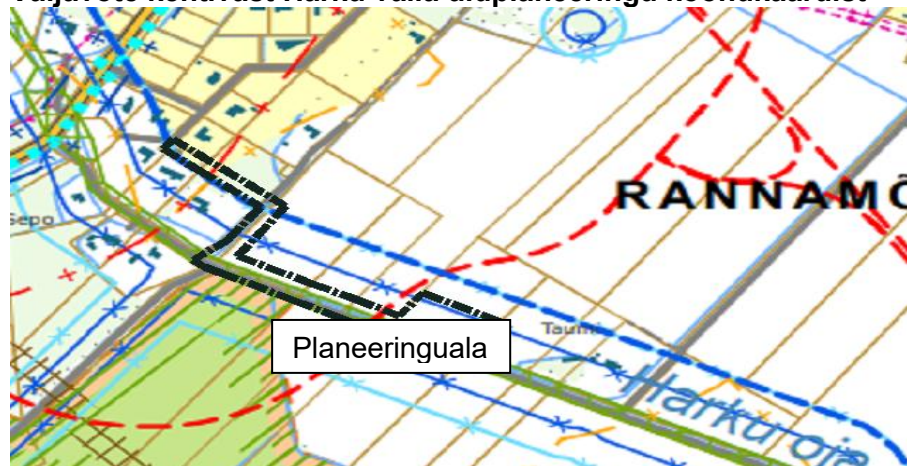
Maakonnaplaneeringuga kavandati perspektiivsed põhimõttelised kõrgepingeliinide koridorid ja kajastati olemasolevad elektriliinid, millel on vajadus tõsta pinget. Planeeringuala jääb osaliselt kavandatud perspektiivse kõrgepingeliini koridori. Detailplaneeringulahenduses planeeritud tehnotrassid, mis jäävad kavandatud perspektiivse kõrgepingeliini koridori, on maa-alused ja ei põhjusta kavandatud koridori muutmist.

Planeering vastab Harjumaa maakonnaplaneeringule 2030+.

### 4. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE

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 osaliselt leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga hajaasustusalal, osaliselt leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalal ning osaliselt elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalal.

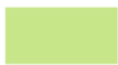
#### Väljavõte kehtivast Harku valla üldplaneeringu koondkaardist



Elamumaa (korterelamumaad on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes nagu Harkujärve, Tiskre ja Laabi külates)



Tiheasustusala



Range režiimiga looduslik haljasmaa (looduslik maa, kus täiendavat hoonestust ette ei nähta)



Kaitseala (EELIS, Keskkonnaregister)

Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud Harku valla üldplaneeringuga seatud tingimustega ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu tingimustega.

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. Harku valla teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.3 esitatud tabeli „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)“ kohaselt võib leebe režiimiga looduslikul haljasmaal paikneda ka elumumaid teenindava tehnorajatise jaoks vajalik tootmismaa.

Harku valla teemaplaneeringu seletuskirja punkti 3.2.1 „Nõuded elamute ja suvilate planeerimiseks, projekteerimiseks, ehitamiseks ja elumumaa jagamiseks detailplaneeringu kohustusega aladel ning juhtudel“ kohaselt tehonorajatise ja selle teenindamiseks vajaliku kuni 60 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga tehnohoone (sh alajaam, pumpla, pumpla hoone, puurkaev, puurkaevu hoone, konteinerkatlamaja), tehnovõrgu ja teede ehitamine ning nende jaoks vajalike maaüksuste moodustamine ja eelloetletud ehitiste projekteerimine on lubatud üldplaneeringu järgsel elumumaa juhtotstarbega alal läbi viia ilma detailplaneeringut koostamata.

Rannamõisa külla Väike-Mändla maaüksusele on planeeringulahendusega ette nähtud moodustada tootmismaa krunt ja määratud ehitusõigus tehnorajatise (reoveepuhasti) tehnohoone (abihooone) rajamiseks ning transpordimaa sihtotstarbega krunt juurdepääsuks.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Kavandatav reoveepuhasti rajamine on kooskõlas „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2021-2032“ ning teenindaks Merihobu tee ja Merinõela tee piirkonda.

## 5. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

### 5.1 Krundijaotus

Planeeritava ala suurus u 2,7 ha.

#### Planeeringuala koosneb:

Merihobu tee 6a maaüksus (katastritunnus 19801:002:0622), suurusega 760 m<sup>2</sup>;

#### Planeeringuala koosneb osaliselt:

Väike - Mändla maaüksus (katastritunnus 19801:002:2315), suurusega 10405 m<sup>2</sup>;

Vilipi tee 11 maaüksus (katastritunnus 19801:001:3473), suurusega 820 m<sup>2</sup>;

Vilipi tee 12 maaüksus (katastritunnus 19801:002:3790), suurusega 2150 m<sup>2</sup>;

Veski tee 2 maaüksus (katastritunnus 19801:002:1276), suurusega 3815 m<sup>2</sup>;

Veski tee L1 maaüksus (katastritunnus 19801:001:2977), suurusega 1890 m<sup>2</sup>;

Veski tee 1 maaüksus (katastritunnus 19801:002:2600), suurusega 1850 m<sup>2</sup>;

Merihobu tee maaüksus (katastritunnus 19801:002:1065), suurusega 490 m<sup>2</sup>;

lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

### 5.2 Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestamata.

### 5.3 Sihtotstarbed

Väike- Mändla maaüksus sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;  
 Vilipi tee 11 maaüksus sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;  
 Vilipi tee 12 maaüksus sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;  
 Veski tee 2 maaüksus sihtotstarve on maatulundusmaa 100%;  
 Veski tee L1 maaüksus sihtotstarve on transpordimaa 100%;  
 Veski tee 1 maaüksus sihtotstarve on elamumaa 100%;  
 Merihobu tee 6a maaüksus sihtotstarve on tootmismaa 100%;  
 Merihobu tee maaüksus sihtotstarve on transpordimaa 100%.

### 5.4 Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane, langusega kagusse. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 31.10 – 28.80 m. Planeeringuala edela ja loode piiri ääres kulgeb kraav (Harku oja) langusega itta (absoluutkõrgused vahemikus u 28.20 – 27.30 m).

### 5.5 Haljastus ja keskkond

Planeeringuala on suures osas rohumaa.

Planeeritav ala on vähese kõrghaljastusega. Kõrghaljastus jääb suures osas maaüksusele Veski tee 1, kus on kuuse- ja männimets. Planeeringuala läbib Harku oja. Pikki kraavi äärsed ala kasvab kohati lepa- ja pajuvõsa, üksikutes kohtades kuused.

### 5.6 Tehnovõrkudega varustatus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.

Veski tee L1 maa-alal paiknevad elektriõhuliin alla 1kV ja sidekaabel.

Merihobu tee maa-alal paiknevad elektrimaakaabel, sidekaabel, vee-, reoveekanaliseerimis- ja drenaažitorustikud.

Merihobu tee 6a maaüksusel on kanalisatsioonitorustik ja reoveemahutid.

### 5.7 Liikluskorraldus

Juurdepääs Merihobu tee 6a maaüksusele on avalikult kasutatavalt Merihobu teelt. Teiste maaüksuste juurdepääs on Vilipi teelt, mis Vilipi tee L1 (katastritunnus 19801:002:0646), Vilipi tee lõik 2 (katastritunnus 19801:002:0953) ja Vilipi tee 12 (katastritunnus 19801:002:3790) maaüksuste osas on eraomandis olev maa. Juurdepääsu planeeritavale alale tagab Vilipi tee. Olemasolevat mahasõitu Vilipi teelt Väike-Mändla maaüksusele ei ole.

### 5.8 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad:

- elektri õhuliini ja madalpingekaabli kaitsevööndid;
- ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni torustike kaitsevööndid;
- kanalisatsiooniehitise vöönd;
- drenaažitorustiku kaitsevöönd;
- sidekaabli kaitsevöönd;
- kaevu PRK 0013287 (Veski tee 1a) veehaarde sanitaarkaitseala.
- Harku oja (VEE1094100) veekaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd;
- Maaparandussüsteemi (Vääna, PÜ-45) eesvoolu veekaitsevöönd, eesvoolu kaitsevöönd, ehituskeeluvöönd ja piiranguvöönd.

### 5.9 Ruumilise keskkonna analüüs

Planeeringu maa-ala asub Harku vallas, Rannamõisa küla lääneosas. Planeeringuala paikneb Vilipi tee, Sõrve tee, Tallinn -Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja Harku-Rannamõisa tee vahelisel alal. Planeeringualast kirdesse jääb meri (Kakumäe laht) u 1,7 km kaugusele.

#### Planeeringuala piirneb:

- Merihobu tee 4 (katastritunnus 19801:002:0618) sihtotstarbega elamumaa, suurusega 3640 m<sup>2</sup>
- Merihobu tee 8 (katastritunnus 19801:002:0623) sihtotstarbega elamumaa, suurusega 2805 m<sup>2</sup>
- Veski tee 1 (katastritunnus 19801:002:2600) sihtotstarbega elamumaa, suurusega 16283m<sup>2</sup>
- Veski tee L1 (katastritunnus 19801:001:2977) sihtotstarbega transpordimaa, suurusega 5288 m<sup>2</sup>
- Veski tee 2 (katastritunnus 19801:002:1276) sihtotstarbega maatulundusmaa, suurusega 25197 m<sup>2</sup>

- Vilipi tee 12 (katastritunnus 19801:002:3790) sihtotstarbega maatulundusmaa, suurusega 35496 m<sup>2</sup>
- Vilipi tee 11 (katastritunnus 19801:001:3473) sihtotstarbega maatulundusmaa, suurusega 111676 m<sup>2</sup>
- Väike-Mändla (katastritunnus 19801:002:2315) sihtotstarbega maatulundusmaa, suurusega 17452 m<sup>2</sup>
- Pikamändla (katastritunnus 19801:002:3110) sihtotstarbega maatulundusmaa, suurusega 41742 m<sup>2</sup>
- Vilipi tee L6 (katastritunnus 19801:002:2317) sihtotstarbega transpordimaa, suurusega 2403 m<sup>2</sup>
- Vilipi tee L5 (katastritunnus 19801:002:1116) sihtotstarbega transpordimaa, suurusega 1313 m<sup>2</sup>
- Vilipi tee L3 (katastritunnus 19801:002:1115) sihtotstarbega transpordimaa, suurusega 3167 m<sup>2</sup>
- Vilipi tee 5 (katastritunnus 19801:002:0951) sihtotstarbega elamumaa, suurusega 5106 m<sup>2</sup>
- Merihobu tee 6 (katastritunnus 19801:002:0621) sihtotstarbega elamumaa, suurusega 5378 m<sup>2</sup>
- Merihobu tee (katastritunnus 19801:002:1065) sihtotstarbega transpordimaa, suurusega 15449 m<sup>2</sup>.

Planeeringuala ümbritsevad suured rohumaaga maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud. Metsaga suured maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud jäävad lõunasse.

Loodesse jääb Merihobu elamukvartal. Merihobu elamukvartal koosneb elamumaa sihtotstarbega kinnistutest, millede suurused jäävad vahemikku 1500 m<sup>2</sup> - 3400 m<sup>2</sup>. Enamus kinnistuid on hoonestatud ühe- ja kahekorruseliste ühepereelamutega. Elamud on kaasaegsed, viil- või lamekatustega ühepereelamud.

Planeeringualal on hea ühendus lähipiirkondadega. Planeeringuala piirneb Vilipi teega, mis ühendab riigi kõrvalmaanteid Harku-Rannamõisa teed ja Sõrve teed.

## 6. PLANEERINGU ETTEPANEK

### 6.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritav maa-ala suurus ca 2,7 ha.

Planeeringulahenduses muudetakse krundijaotust maaüksusel Väike-Mändla.

#### Väike-Mändla maaüksusest moodustatakse krundid:

pos 1, suurusega 3740 m<sup>2</sup>, sihtotstarbega tootmismaa 100%;

pos 2, suurusega 1768 m<sup>2</sup>, sihtotstarve transpordimaa 100%;

pos3, suurusega 11944 m<sup>2</sup> sihtotstarbega maatulundusmaa 100% (osaliselt väljaspool detailplaneeringuala).

### 6.2 Kavandatud krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	tootmismaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	1 (tehnorajatise abihoone)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	45 m <sup>2</sup>
Hoonete suurim lubatud kõrgus	5 m

Pos 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	transpordimaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

Pos 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	maatulundusmaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	-
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	-
Hoonete suurim lubatud kõrgus	-

### 6.3 Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	0°–20° ühekorruseline hoone;
Maksimaalne kõrgus:	maapinnast 5 m abihoonel;



Maksimaalne korruselisus	1 maapealne korrus abihoonel;
Välisviimistlus:	kivi, betoon, krohv, puit;
Katusematerjal:	rullmaterjal, plekk;
Piirded:	maksimaalselt 1,5 meetri kõrgune; metall- või võrkpiire.

Keskkonnaamet võib vajaduse korral veehaarde omanikult või valdajalt nõuda sanitaarkaitseala piiride tähistamist looduses või sanitaarkaitseala piirdeaeda. Piirete rajamise korral peab juurdepääsuteele paigaldatava värava laius olema vähemalt 4 meetrit.

#### 6.4 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringu lahenduses on moodustatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 2, kuhu on kavandatud juurdesõidutee krundile pos 1 ja pos 3. Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundile pos 2 on ette nähtud avaliku kasutusega tee.

Planeeritud sõidutee järgib Juuliku-Tabasalu ühenduste ja riigitee 11390 Tallinn- Rannamõisa-Kloogaranna km 5,0 – 9,0 projektiga ette nähtud perspektiivset ühendusteed (Selektor Projekt OÜ töö nr P 19017).

Krundile pos 2 pääseb Vilipi teelt L6.

Krundile pos 2 kavandatud avalikult kasutatav tee läbib Harku oja ehituskeeluvööndit. Looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punkti 4 kohaselt on ehituskeeluvööndi laius üle 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga ojal ja maaparandussüsteemi eesvoolul 50 meetrit. Looduskaitseaduse § 38 lõike 3 kohaselt on ranna ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud, välja arvatud sama paragrahvi lõigetes 4 kuni 6 toodud erandite korral.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 5 punkti 8 kohaselt ei laiene ehituskeeld kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud tehnovõrgule ja –rajatisele.

Planeeritud krundile pos 1 on kavandatud tehnorajatisi teenindav kõvakattega tee ja hooldusplats. Detailplaneeringuga ei ole ette nähtud parkimiskohti.

#### 6.5 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringuala on rohumaa vähese kõrghaljastusega. Kõrghaljastuseks on Harku oja äärne lepa- ja pajuvõsa, üksikutes kohtades okas- või lehtpuud. Metsaala jääb kinnistule Veski tee 1, kus domineerivad okaspuud.

Hoone ning tehnovõrkude rajamisel tuleb võimalusel säilitada olemasolev kõrghaljastus. Lubatud on likvideerida hoonestusalal, rajatavale tee, tehnovõrkude ja piirete rajamisele ettejäädav olemasolevad puud.

Veski tee 1 (katastritunnusega 19801:002:2600) maa-alale on planeeritud maa-alune trassikoridor, kuhu paigutatakse torustik kinnisel meetodil.

Sõrve tee 12 (katastritunnus 19801:001:0660) kaevetööde ja/või kaabli paigaldamise käigus ei ole lubatud kahjustada aeda ja/või aiataguse puu juuri ja/või mullateed, pärast töid tuleb taastada haljasala, sissesõidetud rööpad jms.

Lisa haljastust planeeringuga ette ei nähta.

Maapinna kõrguste muutmine on lubatud seoses hoone ja rajatiste ehitamise ning tehnovõrkude rajamisega (täpsustatakse projekteerimise staadiumis).

Hoone ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti standard EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetele.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel näha ette ja võtta kasutusele puude kaitse vastavalt Eesti standardile EVS 939-3:2020 „Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse”.

Tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga.

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

- kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist;
- puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele.
- puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);



- on oluline vältida töömasinate sõidust ja materjalide ladustamisest tekkivat pinnase tihenemist puude juurestikuvööndis, mis viib puujuurte õhupuudusesse jäämise;
- keelatud kasutada puude juurestiku kaitsealal kahjulikke aineid sisaldav vedelikke (ka betooni sisaldav pesuvesi, müürisegu, biotsiidid jm), mis võivad reostada pinnast. On vaja kontrollida et see ei hakkaks puude suunas voolama;
- puude raiel tuleks arvestada lindude pesitsusperioodiga, aktiivseim aeg on kevadest suve keskpaigani.

Lisaks eeltoodule tuleb lähtuda ka Harku valla teistest õigusaktidest toodud nõuetest puude kaitseks. Üksikpuude raiel tuleb juhinduda Harku vallavolikogu 29.03.2018 määrusest nr 8 „Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas“.

Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakorrastamine, milleks antakse täpsemad nõuded koostatavas ehitusprojekti.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrusele nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri“.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse prügikonteineritesse, mis tuleb paigutada krundisiseselt. Prügikonteinerite täpseid asukohti planeeringuga ei määrata.

Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Jäätmete äravedu võib teostada korraldatud jäätmeveo teenust osutav ettevõtte.

## 6.6 Vertikaalplaneerimine

Peale hoone ja rajatiste ehitamist maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse ehitusprojekti koosseisus.

Sademevesi immutatakse pinnasesse. Pinnasesse immutatav sademevesi peab vastama veekogusse või pinnasesse juhitava sademevee kohta esitatavatele nõuetele, vastavalt keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“.

Krundi pos 1 sademevett mitte juhtida naaberkinnistule sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule.

Sademevee ära juhtimise või kogumise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

## 6.7 Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded hoonete projekteerimiseks on määratud siseministri 30. märts 2017. a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja tuletõrje veevõtuvajadus on lahendatud vastavalt siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“, standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitistetuleohutus. Osa 6 „Tuletõrje veevarustus ja EVS 812-7:2018 Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

- minimaalne tuleohuklass TP 3

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

- Kasutusviis IV kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus toimub tootmine ja/või ladustamine ning sõidukite (elektroonika vms) remont ja hooldus.

- kasutamistotstarbed 12741 – reoveepuhasti hoone  
22235 – reoveepuhasti
- korruste arv 1
- hoone maksimaalne kõrgus 5 m

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

- hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega;
- päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse.

- tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs Vilipi teelt. Hooneteni juurdepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega;
- juurdepääsutee kandevõime peab olema vähemalt 12 tonni.

„Siseministri 18. veebruari 2021. aasta määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” muutmise” võib veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel asuvad võrdsustatud hooned üksteisest kaugemal kui 40 meetrit või ehitise ehitisealune pind on kuni 60 ruutmeetrit.

Planeeringulahendus näeb ette hoonestuse ehitisealuse pinnaga 45 m<sup>2</sup> ja lähim olemasolev hoonestus paikneb idas 250 m kaugusel (Taumi tee 10) ja läänes 320 m kaugusel (Veski tee 1).

Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Merihobu teel (19801:002:1065) planeeringualast u 800 m kaugusel loodes (hüdrandi nr 1) ja Taumi põik L2 (19801:001:2984) planeeringualast u 1,2 km kaugusel kirdes (hüdrandi nr 128).

## **6.8 Servituutide vajaduse määramine**

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojekti täpsustuda.

### **Pos 2**

- Servituudivajadusega ala planeeritud elektri liitumiskilbile ja alajaamale 2 m laiuselt tehnoarajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud keskpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;

### **Pos 3 (Väike-Mändla)**

- Servituudivajadusega ala planeeritud veetrassile ja survekanalisatsioonitrassile, 2 m trassi teljest mõlemale poole;
- alajaamale 2 m laiuselt tehnoarajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

### **Veski tee 1 (19801:002:2600)**

- Servituudivajadusega ala planeeritud reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;
- Servituudivajadusega ala planeeritud veetrassile ja reovee survekanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

### **Vilipi tee L6 (19801:002:2317)**

- Servituudivajadusega ala planeeritud keskpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud heitvee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

### **Vilipi tee 11 (19801:001:3473), Veski tee 2 (19801:002:1276), Veski tee L1 (19801:001:2977)**

Servituudivajadusega ala planeeritud veetrassile ja reovee survekanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

### **Vilipi tee 12 (19801:002:3790)**

- Servituudivajadusega ala planeeritud veetrassile ja reovee survekanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritud maakaabelliini kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala juurdepääsuteele avalikuks kasutamiseks.

### **Merihobu tee 6a (19801:002:0622)**

- Servituudivajadusega ala planeeritud vee-, reoveekanalistasiooni- ja survekanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- Servituudivajadusega ala planeeritud reovee kanalisatsiooni liitumispunktidele 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks;

- servituudivajadusega ala planeeritud reoveepumplale 2 m laiuselt tehnoarajatise väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

#### **Merihobu tee (19801:002:1065)**

- Servituudivajadusega ala planeeritud veetrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

#### **Vilipi tee L1 (19801:002:0646), Vilipi tee lõik 2 (19801:002:0953)**

- Servituudivajadusega ala planeeritud maakaabelliini kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- Servituudivajadusega ala juurdepääsuteele avalikuks kasutamiseks.

#### **Vilipi tee L3 (19801:002:1115), Vilipi tee L5 (19801:002:1116),**

#### **Sörve kergliiklustee L25 (19801:002:0648), Sörve tee (19801:001:1026) ja Sörve tee 12 (19801:001:0660).**

- Servituudivajadusega ala planeeritud maakaabelliini kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

### **6.9 Tehnovõrkude lahendus**

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringu lahendus näeb ette Väike-Mändla maaüksusele reoveepuhasti rajamise ja Merihobu tee 6a kinnistul paikneva lekkiva kogumismahuti likvideerimise ja reoveepumpla rajamise ning ühendamise reoveepuhastiga.

Tehnovõrgud on kavandatud maa-alustena. Tehnovõrkude joonisel on märgitud tehnovõrkude võimalikud asukohad.

Detailplaneeringu lahenduse koostamisel on aluseks võetud Kiirvool OÜ poolt koostatud eskiislahendus.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi alad.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel juhinduda Transpordiameti juhendist „Nõuded tehnovõrkude teemaale paigaldamise kavandamisel“.

Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil.

Tehnovõrkude rajamisel tee piirides või tee kaitsevööndis tuleb projektlahendus esitada eraldi Transpordiametile kooskõlastamiseks maantee@transpordiamet.ee.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondpilaan.

#### **6.9.1 Veevarustus ja reovee- ja sademevee kanalisatsioon**

OÜ Strantum on väljastanud 15.10.2024 veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks.

##### **Veevarustus**

Planeeringuala veevarustus on ette nähtud ühendada Merihobu teel (19801:002:1065) paikneva De110 veevargiga.

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus on  $Q = 2,0 \text{ m}^3/\text{d}$ .

Olemasolevast De 110 veetorustiku ühinemiskohast on kavandatud veetorustik reoveepuhastini.

Hoone kustutamiseks vajalik vooluhulk on 10 l/s 3 tunni jooksul.

Lähipiirkonnas puuduvad ühisveevärgi toitel tuletõrje veevõtukohad (hüdrandid).

Planeeringuala jääb hajaasustusega alale, mille hoonete vaheline kaugus ei ole väiksem kui 40 m. Perspektiivsete naaberhoonete lähemale ehitamise korrald tuleb rajada nõuetekohased tuletõrjevee veevõtukohad. Lisaks vt Tuleohutusnõuded seletuskirja p 7.7.

##### **Reovee kanalisatsioon**

Detailplaneeringulahenduses on kavandatud Rannamõisa külla Väike-Mändla maaüksusele reoveepuhasti rajamine reostuskoormusega 150 ie. Planeeritud reoveepuhasti võimaldab arendustegevusega rajada ca 150 uut elamuühikut (ca 450 ie-d) ning puhasti reostuskoormus tõuseks kuni 600 ie-ni.

Kavandatav reoveepuhasti rajamine on kooskõlas „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kavaga aastateks 2021-2032“ ning teenindaks Merihobu tee ja Merinõela tee piirkonda.

Olemasoleva amortiseerunud kogumismahuti, asukohaga Merihobu tee 6a (19801:002:0622), asemele on ette nähtud rajada reoveepumpla ja survetorustik kuni planeeritud lokaalse reoveepuhastini. Planeeritud kanalisatsioon ühendatakse Merihobu tee 6a (19801:002:0622) paikneva reoveekanalisatsiooniga.

Reoveepuhastist juhitakse puhastatud heitvesi Harku oja, kinnistul Vilipi tee L6.

Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Kui reoveekäitlussüsteemi läbinud vesi on plaanis suunata suublasse (kraavi, oja, jõkke vm veekogusse), tuleb Keskkonnaametilt taotleda vee erikasutusluba.

Veski tee 1 (katastritunnus 19801:002:2600) kinnistu piirile on planeeritud reoveekanalisatsiooni liitumispunkt. Tehnovõrkude joonisel on liitumispunkti asukoht hinnanguline, täpne asukoht lahendatakse ehitusprojekti käigus koostöös Veski tee 1 omanikuga.

Torustike täpne paiknemine, dimensioneerimine ning sõlmede lahendused antakse projekteerimise käigus.

### **Sademevee ärajuhtimine**

Sademevee käitus peab vastama keskkonnaministri 08.11.2019 määrusele nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused”.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.

Planeeringualal on ette nähtud sademevee immutamine pinnasesse krundi piirides.

Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealaid, viibetiike, vihmaaegasid, imbakraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Asfaltkattega pindadelt tuleb võimalik õline sademevesi enne immutamist või vajadusel kraavi juhtimist lokaalsetes I klassi õli- ja bensiinipüüdurites puhastada. Sademevee ärajuhtimisel võib loodusesse sattuda transpordivahenditest (kütused ja õlid) tulenevaid saasteaineid ja asfaltplatsilt kaasakantavat liiva. Sellest tulenevalt puhastatakse enne immutamist või eelvoolu juhtimist kogutud sademevesi õlipüüduri abil. Detailplaneeringu ala sademevee võimalik eesvool on Harku oja (Harku järv).

Piisavate eesvoolude olemasolul on eesvoolu lubatud juhtida ainult puhastatud sademe/drenaaži vee ülevoolu vooluhulgaga mitte üle 10 l/s.

Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti staadiumis ja lahendusega tuleb tagada, et sademevesi ei valguks kõrval maaüksustele.

### **6.9.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus**

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 28.10.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 484282.

Detailplaneeringu alale planeeritud alajaama toide on ette nähtud 10 kV maakaabelliiniga keskpinge õhuliini mastist 14. (Sõrve tee 12 kinnistult).

Keskpinge õhuliini mast nr 14 asub Sõrve tee 12 kinnistul (19801:001:0660).

Planeeringuga on kavandatud krundile pos 2 uus alajaam, kuhu on ette nähtud uutele objektidele välja eraldi fiidri 0,4 kV maakaabelliin. Planeeritud krundi pos 1 elektrivarustuseks on kavandatud alajaama kõrvale 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp on alati vabalt teenindatav. Liitumiskilp on planeeritud krundi pos 1 piirile planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundi pos 2 alasse (avalikuks kasutuseks antav kergliiklusteega krunt).

Liitumiskilbist kuni hoonestusalani on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabellile kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega alad väljaspool sõiduteid. Liitumiskilbile on 2 m raadiuses ümber kilbi määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu on vaba juurdepääs.

#### **Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:**

- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

#### **Tänavavalgustus**

Välisvalgustite toited on ette nähtud planeeritud liitumiskilbist ning lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites, kui on teada välisvalgustusega asukohtade vajadus. Välisvalgustuse kavandamisel arvestada, et reoveepumpla teenindavate rajatiste (õist) üle valgustamist tuleks vältida mõistlike valgustuslahendustega. Valgustid peavad olema optimaalse võimsusega, suunatud vaid valgustust vajavatele objektidele/aladele ja vältima ümbritsevate alade valgustamist. Täiendavalt on soovitatav kaaluda veel liikumisandurite kasutamist ja valgustuse automaatset sisse ja väljalülitust.

#### **6.9.3 Maaparanduslik дренаaz**

Vastavalt planeerimiseseaduse § 127 lõike 1 on esitatud Maa- ja Ruumiametile kooskõlastamiseks Harku vallas Rannamõisa külas Vilipi reoveepuhasti detailplaneeringu (koostas Optimal Projekt OÜ, töö nr 597), mis on algatatud Harku Vallavolikogu 02.05.2024 otsusega nr 27.

Maa- ja Ruumiamet (16.06.2025 nr 6.2-2/25401) on väljastanud arvamuse avaldamise Rannamõisa külas Vilipi reoveepuhasti detailplaneeringu osas ja juhib tähelepanu, et planeeritaval alal asub endine maaparandussüsteemi drenaaž, mida ei käsitleta maaparandusseaduse mõistes maaparandussüsteemina. Seetõttu tuleb tagada, et olemasolev drenaaž jääks toimima peale detailplaneeringus ettenähtud töid, see tähendab, et oleks tagatud tehnovõrkude vahelised kujad rööpkulgemisel ja nende lõikumisel (EVS 843:2016, tabelid 10.3 ja 10.4).

Detailplaneeringu joonisele on kantud peale avatud eesvoolu 7 m kaitsevöönd, mille kaugus määratakse mõlemal kaldal Eesti topograafia andmekogusse kantud eesvoolu veepiirist või selle puudumise korral eesvoolu servast (maaelumistri määrus 10.12.2018 nr 64 „Eesvoolu kaitsevööndi ulatus ja kaitsevööndis tegutsemise kord“ § 3 ja § 2 lg 3).

Samuti on peale kantud дренаaz vastavalt teostusjoonistele, mis taotletud Maa- ja Ruumiameti maaparanduse osakonna Põhja büroost.

### **7. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

Vastavalt Harku Vallavolikogu 02. mai 2024 otsusele nr 27 Rannamõisa külas Vilipi reoveepuhasti detailplaneeringu algatamine:

Kavandatav tegevus (reoveepuhasti, reoveepumpla ja kanalisatsioonitorustike rajamise tarbeks ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

#### **7.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiohtude esinemise võimalikkus**

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda rajatiste ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine.

Väljastatud peab olema reovee ärajuhtimisel keskkonnareostuse tekitamine. Kõik reoveed tuleb kanaliseerida standardite kohaselt.

## 7.2. Mürä ja vibratsioon

Planeeringu elluviimisel suureneb planeeringuala piirkonna liikluskoormus ning sellega kaasnev müra ja õhusaaste, kuid eeldatavasti ei ole tegemist olulise keskkonnamõjuga.

Planeeritud rajatiste ehitamisel tuleb rakendada sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” nõudeid.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid” kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud tehnotrasside ja rajatiste ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringu ala ja lähialaga.

## 7.3. Põhjavesi ja pinnavesi

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega kui ka nõrgalt kaitstud põhjavee piirkonnas. Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust.

Põhjavee kaitseks kasutatavad meetmed:

- mitte immutada reovett haljasaladele;
- mitte juhtida saasteaineid või saastunud vett haljasaladele.

## 7.4. Harku oja kaldala kaitse

Planeeritud maakaabelliin kulgeb Vilipi tee sõidutee kõrval ja osaliselt Harku oja veekaitsevööndis. Veeseaduse § 118 lõige 1 ütleb, et veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks on veekogu kaldal või rannal veekaitsevöönd. Veeseaduse § 119 lõike 5 järgi on vee kaitsevööndis keelatud ehitamine, välja arvatud juhul, kui see on kooskõlas käesoleva seaduse § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning looduskaitseseaduses sätestatud ranna- ja kaldakaitse eesmärkidega.

Veekaitsevööndis on keelatud pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu kalda erosiooni või hajuheidet.

Trassi ehitamisel erosiooni või reostuse vältimiseks kasutada järgmisi meetmeid:

- tööd kavandada selliselt, et oleks välistatud reostuse sattumist pinnasesse ja vette;
- tööde tegemiseks kasutada töökorras tehnikat, vältida pinnase-ja veereostust;
- avarii korral peatada kohe tööd ning likvideerida kahjustus;
- keskkonna saastamise ohu korral tuleb informeerida Päästeametit ja Keskkonnaametit;
- ehitustehnika parkida ainult maantee peale;
- veekaitsevööndis ehitusmaterjale mitte ladustada;
- ehitusmaterjale ladustada ainult teemaal;
- ehitusmaterjalid, mis võivad vihmasadude tulemusel oja voolata (liiv, kruus), tuua objektile täpselt nii palju, kui tööpäeva jooksul paika pannakse;
- ladustatava pinnase katmine vihmasel perioodil;
- võtta kasutusele meetmed vältimaks juhuslike ehitusjäätmete kukkumist vette, et jõkke ei satuks heljumit ega ehitusjäätmek;

Looduskaitseseaduse § 34 ütleb, et kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Planeeringuala ojaäärne territoorium on inimtegevuse poolt mõjutatud. Oja kalda-alale on rajatud kruusakattega sõidutee, Vilipi tee. Samuti on taimestik mõjutatud inimtegevusest (sõidutee äärne ala).

Planeeritud maakaablikoridori ja oja vahel paikneb Vilipi tee, mis kaablitrassi rajamisel kaitseb oja kallast erosiooni ja hajuheite eest.

Detailplaneeringuga kavandatud tehnotrassi rajamine toob kaasa ala mõningase looduslikkuse vähenemise, kuid mõju Harku oja kaldale tervikuna on vähene. Peale trassi rajamist pinnas tasandatakse ja taastatakse taimestik. Olemasolev looduskooslus suures osas säilib.

### 7.5. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- piiratud juurdepääs võõrastele;
- jälgitavus (nt. videovalve);
- hea valgustus;
- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- territooriumi korrashoid;
- tulekindlate materjalide kasutamine.

## 8. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	2,7 ha	
Kavandatud kruntide arv	3	
Krunditava maa-ala bilanss:		
tootmismaa	3740 m <sup>2</sup>	21,4%
transpordimaa	1768 m <sup>2</sup>	10,1%
maatulundusmaa	11944 m <sup>2</sup>	68,5%
Haljastuse osakaal	50%	

## 9. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

### Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringu mõju sotsiaalsele keskkonnale on positiivne. Olemasoleva amortiseerunud kogumismahuti asemele soovitakse rajada pumpla ja survetorustik kuni uue lokaalse reoveepuhastini. Ühisveevärgi edasiarendamise ja rekonstrueerimisega parandatakse elanikkonna kvaliteeti. Atraktiivne ja terve elukeskkond on elukohavaliku oluline tegur, mis soodustab valla sotsiaalset arengut.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Majanduslikud mõjud

Piirkonna arengu tagab kaasaja nõuetele vastavad reovee puhastusseadmete olemasolu. Olemasolevad piirkonna ühiskanalisatsiooni reoveemahutid on aga amortiseerunud. Rekonstrueeritud ühiskanalisatsioonisüsteem aitab kaasa majanduskeskkonna arengule positiivses suunas. Toimiva reoveepuhastussüsteemi rajamisega paraneb ettevõtlus- ja elamuehitusvõimalused. Tulevikus on võimalik arendustegevusega rajada ca 150 uut elamuühikut. Elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju majanduslikus mõttes. Suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv ja seega ka suurendab kohaliku omavalitsuse tulubaasi.



Elamupiirkonna arendus koos olemasoleva infrastruktuuride ärakasutamisega tõhustab trasside kasutatavust ja tõstab efektiivsust.

Kavandatav tegevus ei takista teiste ümbruskonna kinnistute maakasutust ega loo eeldusi olulise negatiivse olustiku tekkeks. Planeeringulahendus näeb ette valgustatud teedega avaliku ruumi, kuhu on kavandatud perspektiivselt planeeringuala läbiv teed.

Kavandatud arendustegevus tõstab kinnistute kui ka piirkonna kinnisvara väärtust.

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et tehnotrasside rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju.

Peale rajatiste ehitamist heakorrastatakse ja taastatakse ehitusala.

### **Mõju looduskeskkonnale**

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna piirkonnas on juba kujunenud inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Detailplaneeringuga kavandatud tegevustega kaasnevad võimalikud mõjud piirnevad peamiselt planeeringualaga.

Koostatud detailplaneeringuala ei asu Natura 2000 alal ja detailplaneeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike.

Planeeringualale jääb rohevõrgustiku rohekoridor Harku oja, mis ühendab Tabasalu raba läbi Harku järve mereäärsete kooslustega, olles kahepaiksetele, vee-elustikule, putukatele ja väikeimetajatele oluliseks liikumist suunavateks maastikuelementideks. Harku oja alamjooksu puhul on oluline säilitada veekogusid ümbritsev 30m laiune puhverriba või vähemalt veekaitsevööndi (10m) laiune loodusliku taimestikuga riba, kust ei tohi eemaldada kõrghaljastust.

Detailplaneeringulahenduses rohekoridor säilib, pikki olemasolevat Vilipi teed (Harku oja äärne tee) on planeeritud maakaabel, mis rohekoridori toimimist ei kahjusta. Peale ehitustegevust maapind tasandatakse ja taastatakse rohuala.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud rajatiste ehitamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, mis esineb peamiselt ehitustegevuse ajal.

Planeeringuala asub kaitsmata põhjaveega kui ka nõrgalt kaitstud põhjavee piirkonnas. Põhja-ja pinnavee hea seisundi tagamiseks on vajalik tagada hästi toimiv kanalisatsioon reovee kogumiseks ja puhastamiseks ning heitvee suublasse juhtimiseks. Ühisveevärgi rekonstrueerimisega vähendatakse riske looduskeskkonnale inimtegevusest tuleneva reostusohu eest.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

## 10. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID

### **Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord**

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal teostavatele maakorralduslikele tegevustele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

### **Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:**

1. Maaüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
2. planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
3. detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine;
4. alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel;
5. Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnoõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

Koostaja

Külli Samblik  
Arhitekt