

**Töö nr 18128**

Harjumaa, Harku vald

Kumna külas Põlluserva maaüksuse ja lähiala

**DETAILPLANEERING**

Tellija: BRHC OÜ  
Hans-Christian Kessel

Koostaja: Arhitex OÜ

**Tallinn 2023-2024**

## PLANEERINGU KOOSSEIS

### MENETLUSDOKUMENDID

1. Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll\_Lisa 2, 27.07.2023
2. Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll\_Lisa 1, 27.07.2023
3. Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll, 27.07.2023
4. Transpordiameti ettepanekud eskiislahendusele, 26.07.2023
5. Eskiislahenduse tutvustamise arutelu teade\_HE, 21.07.2023
6. Eskiislahenduse tutvustamise arutelu teade\_HVT, 13.07.2023
7. Eskiislahenduse tutvustamise arutelu teade\_piirinaabritele e-post, 12.07.2023
8. Eskiislahenduse tutvustamise arutelu teade\_piirinaabritele, 11.07.2023
9. Eskiislahenduse arutelu teade\_veebileht, 06.07.2023
10. Eskiislahenduse arutelu teade\_MailChimp, 06.07.2023
11. Eskiislahenduse arutelu teade\_planeerija, huvitatud isik, 03.07.2023
12. Algamise teade\_HVT, 22.06.2023
13. Algamise teade\_HE, 22.06.2023
14. Algamise teade\_piirinaabritele, 13.06.2023
15. Algamise teade\_piirinaabritele e-postiga, 13.06.2023
16. Algamise teade\_veebileht, 06.06.2023
17. Algamise teade\_RMT, 06.06.2023
18. Algamise teade\_MailChimp, 06.06.2023
19. Algamise teade\_AT, 06.06.2023
20. Algamise teade\_planeerijale, 30.05.2023
21. Algamise teade\_huvitatud isik, 30.05.2023
22. Algamise otsus nr 40, 25.05.2023
23. Leping algamise eelne, 18.04.2023
24. Lähteseisukohad\_Muinsuskaitseamet, 09.01.2023
25. Lähteseisukohad\_Transpordiamet, 28.12.2022
26. Lähteseisukohad\_Põllumajandus ja Toiduametilt, 02.12.2022
27. Lähteseisukohtade küsimine TRAMist, 28.11.2022
28. Lähteseisukohtade küsimine Põllumaj ja Toiduametilt, 28.11.2022
29. Algamise taotlus\_HVT, 27.10.2022

**SISUKORD**

SELETUSKIRI.....	5
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED.....	5
2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED.....	6
3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED .....	6
4. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED .....	7
4.1 Ruumilise arengu eesmärgid.....	7
4.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks .....	8
5. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVA MÕJU HINDAMINE.....	9
6. VASTAVUS MAAKONNAPLANEERINGULE, ÜLDPLANEERINGULE JA TEEMAPLANEERINGULE.....	10
7. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS.....	14
7.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus .....	14
7.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	14
7.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus .....	14
7.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	14
7.5 Olemasolev haljastus ja keskkond .....	14
7.6 Olemasolev tehovarustus .....	15
7.7 Kehtivad piirangud .....	15
8. PLANEERIMISE LAHENDUS.....	15
8.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus.....	15
8.2 Kruntide ehitusõigused .....	15
8.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujad.....	15
8.4 Ehitiste arhitektuurinõuded.....	16
8.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus .....	16
8.6 Haljastus.....	18
8.7 Heakorra põhimõtted .....	19
8.8 Tehnovõrkude lahendus .....	19
8.9 Veevarustus.....	20
8.10 Reoveekanaliseerimine .....	20
8.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine.....	20
8.12 Elektrivarustus.....	21
8.13 Telekommunikatsioonivarustus .....	21
8.14 Tänavavalgustus .....	21
8.15 Soojavarustus .....	21
8.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjevarustus .....	22
9. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	23
9.1 Keskkonnakaitse .....	23
9.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed.....	23
9.3 Liikluskooormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks.....	24
9.4 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks .....	24
9.5 Arheoloogiamälestisega seotud kitsendused.....	25

---

## DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Põlluserva maaüksus  
Kumna küla, Harku vald, Harjumaa  
Tellija: BRHC OÜ Hans-Christian Kessel

Töö nr. 18128  
Jaanuar 2025

---

9.6	Servituutide vajaduse määramine .....	25
9.7	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused.....	26
10.	RADOONIRISK PLANEERITAVAL ALAL .....	26
11.	PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED.....	28

## LISAD

1. Elektrilevi OÜ kooskõlastus, 14.11.2023
2. Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 442701, 16.03.2023

## JOONISED

Joonis 1_Asukohaskeem	
Joonis 2_Kontaktvööndi seosed	M 1: 2000
Joonis 3_Tugiplaan	M 1:500
Joonis 4_Põhiplaan	M 1:500
Joonis 5_Tehnovõrkude planeering	M 1:500
Joonis 6_Elektriliitumise joonis	skeem

## SELETUSKIRI

### 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK JA ALUSED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Põlluserva maaüksuse jagamiseks üheks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringuga tuleb määrata kavandatava äri- ja tootmismaa krundil minimaalne haljastuse osatähtsus protsentides, mis on vähemalt 30%, ja kaitsehaljastuse paiknemine. Detailplaneeringuga soovitakse rajada kinnistule kaks iseteenindus konseptsiooniga tarka laohoonet, mis koosnevad 75 -300 m<sup>2</sup> suurustest rendipindadest. Võrreldav konseptsioon on KOOKON laod

Põlluserva maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu aluseks on Harku Vallavolikogu otsus 25. mai 2023 nr 40 ja väljastatud lähteülesanne.

#### Arvestamisele kuuluvad varem koostatud planeeringud ja dokumendid:

- Harku valla üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51);
- Harju Maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 "Nõuded ehitusprojektile<sup>1</sup>";
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“;
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrus nr 63 "Hoone energiatõhususe miinimumnõuded<sup>1</sup>";
- EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevalgus hoonetes";
- EVS 842:2003 "Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest";
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid";
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Siseministri 12.12.2022 määrus nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele, nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule";
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord";
- Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord<sup>1</sup>";
- Majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määrus nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord<sup>1</sup>";

- Keskkonnaministri 08.11.2019 määrus nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused<sup>1</sup>";
- Majandus- ja taristuministri 25.06.2015 määrus nr 73 " Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded";
- Eesti Standard EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded";
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 – „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 – „Linnatänavad“;
- Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 "Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded";
- Juhend "Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013".

## **2. PLANEERINGUALA LÄHIPIIRKONNA FUNKTSIONAALSED SEOSSED**

Planeeritav ala, suurusega u 2,5 ha, paikneb Kumna külas u 350 m kaugusel Tallinn-Paldiski maantee ja Kumna-Vääna maantee ristmikust mööda Kumna-Vääna maanteed lääne suunas.

## **3. PLANEERINGUALA JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS NING SELLEL PÕHINEVAD JÄRELDUSED**

Planeeringualale pääseb ligi mööda Kumna-Vääna maanteed nr 11193. Vahetus läheduses paiknevad valdavalt maatulundusmaad, mis on enamjaolt haritavad ja enamusel puuduvad ka hooned. Leidub ka tootmismaa sihtotstarbega maaüksusi (enamused hoonestatud) ning mõni elamumaa sihtotstarbega maaüksus.

Lähim ühistranspordi peatus 'Tutermaa' paikneb idas Tallinn-Paldiski maanteel nr 8 ja Kumna-Vääna maantee nr 11193 ristumiskoha vaetus läheduses.

Kontaktvööndis paiknevad hooned paralleelselt, risti või nurga all olemasoleva teega. Hooned paiknevad erineval kaugusel olemasolevatest teedest. Ühtset kindlat ehitusjoont ei ole järgitud. Elamumaa sihtotstarbega kruntidel paikneb põhihoone ja enamasti vähemalt üks abihoone ning valdavalt on ühekorruselised viilkatusega hooned. Tootmismaa sihtotstarbega kruntidel on hooneid rohkem ja need on mahult suured ning katusekalle on väike või on tegemist lamekatusega. Paljudel elamumaa kruntide põhihoonetel on ka katusealune kasutusse võetud. Viimistlusmaterjalidest on levinud puitlaudis ja krohv, tootmishoonetel plekk ning katusekattena eterniit, tootmishoonetel plekk või PVC katusekate. Piiretena on levinud hekk, võrk- või puitlippaed.

Planeeringuala siseselt on planeeritud asfalkattega sõiduala koos parkimiskohtadega, mis ümbritsevad planeeritud hooneid. Viimased on planeeritud maaüksuse keskele.

Planeeringulahenduses on näidatud planeeritud hoonete võimalikud asukohad olemasoleva maantee äärde aga kohustuslikku ehitusjoont pole määratud. Piiranguid seab olemasoleva Kumna -Vääna maantee 30m teekaitsevöönd ja kultusekivi 50m kaitsevöönd.

## **4. PLANEERINGULAHENDUSE KAALUTLUSED JA PÕHJENDUSED**

### **4.1 Ruumilise arengu eesmärgid**

Peamise ruumilise arengu suuna seab planeeringualal Harku valla üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138). Harku valla üldplaneeringu kohaselt on tegemist tootmismaa juhtfunktsiooniga maaüksusega tihehoonestusalal.

Vastavalt Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51) seletuskirja punkt 3.6 (lk 26-27):

1. Krundi kasutamise sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund täpsustatakse detailplaneeringus (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa või tehnorajatiste maa). Detailplaneeringu algatamise taotlusele tuleb lisada eskiis (v.a. juhul kui moodustada on vaja ainult tehnorajatiste krunt või krunte), kust peab selguma hoonete paigutus ja tootmistegevuse spetsiifika, et saada hinnata keskkonnamõju avaldumise võimalikkust planeeringu elluviimisel.
2. Tootmisalade mitmekülgse arengu tagamiseks on tootmismaa juhtotstarbega aladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid v.a kaubanduskeskused (mitmete poodide ja teenindusasutustega avalikkusele suunatud hooned).
3. Tootmismaa ja -ehitiste detailplaneeringu koosseisus peavad olema kajastatud konkreetset ja põhjalikud nõuded keskkonnatingimuste tagamiseks, mis lähtuvad tootmistegevuse spetsiifikast. Nõuete seadmisel tuleb kaaluda ptk 4.1 toodud keskkonnatingimuste tagamise nõuete sobilikkust konkreetsele kohta ja sobilikkuse korral need, kas otse üle võtta või asukoha eripära arvestavalt täiendades detailplaneeringusse lisada.
4. Detailplaneeringus täpsustatud maakasutusest lähtuvalt lahendatakse ehitusprojektis parkimine vastavalt kehtivatele parkimismääradele.
5. Ehitusprojektis tuleb vertikaalplaneerimine lahendada viisil, mis võimaldab sadevete kogumist ja esmast puhastamist krundi piires seadusest tulenevate nõuete kohaselt.
6. Tootmismaa krunte ja tootmismaa kõrvalsihtotstarbega krunte võib piirata liikumist takistava läbipaistva piirdeaiaga, mille rajamisel peab arvestama ptk 3.14 toodud tingimusi või vajadusel ka müratõkkeadadega, mille kõrgus tuleb kindlaks määrata kas detailplaneeringus või ehitusprojektis lähtuvalt müra leevendamise põhjendusest.
7. Tootmishoone on soovitatav maantee äärde ehitada nii, et seda teenindavad laoplatsid ja parklad jäävad maanteepoolsesse külge või kavandatava tootmishoonestuse vahele. Sellisel juhul toimivad tootmishooned müraseinana nii tee kui krundisisese liikluse vahel.
8. Tee äärne maaüksuse osa peab reeglina jääma 5 meetri ulatuses hoonestamata, et tagada teel liikumise ohutus, tee hooldus, lume koristamise võimalused ja nähtavusala, erandina võib teele lähemale paikneda alajaam või pumpla.
9. Tootmismaa või ärimaa sihtotstarbega krundist võib hoonestada kuni 70%, kui kehtestatava detailplaneeringuga ei määrata mõjuvatel põhjustel teisiti (nt paikneb tootmis- või ärikrunt teiste samalaadsete kruntide vahel, mille piires ei pea olema kaitsehaljastust vms kaitsevööndeid).

10. Detailplaneeringuga tuleb määrata kruntide minimaalne haljastuse osatähtsus protsentides ja kaitsehaljastuse paiknemine krundil. Kui planeeritav tootmisala külgneb elamuala või ühiskondlike hoonetega, tuleb tootmisala territooriumile ette näha piisavad haljastatud puhvertsoonid tootmisalalt leviva keskkonnamõju leevendamiseks.

Harku valla üldplaneeringu põhiülesanne on määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate väärtuste parima kasutusviisi. Teemaplaneeringu ülesandeks on suunata rohkem ehitustegevust, sealhulgas määrata selged tingimused projekteerimistingimuste andmiseks arvestades 17.10.2013 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu elluviimise praktilist kogemust.

Käesoleva detailplaneeringu ruumilise arengu eesmärk on selgitada välja võimalused Põlluserva maaüksuse jagamiseks üheks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa sihtotstarbega krundiks ning üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Planeeringu eesmärgid vastavad piirkonna arengu eesmärkidele ning planeeringuga ei toimu üldplaneeringu ja teemaplaneeringu muutmist.

#### **4.2 Planeeringulahenduse kirjeldus ruumilise arengu eesmärkide saavutamiseks**

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Põlluserva maaüksus kaheks krundiks, millest ühele määratakse sihtotstarbeks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa ning teisele 100% transpordimaa (perspektiivne kergliiklustee). Kuna vahetusläheduses on maatulundusmaad ja tootmismaa, siis planeeritu ei halvenda piirkonna arendust. Planeeringualale on ette nähtud kaks hoonet ja parkimine lahendatakse krundisiselt.

Planeeringualal on lubatud enne piirkonna ühiskanalisatsiooni väljaehitamist kasutada vaid lokaalseid kogumismahuteid.



## **5. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE ASJAKOHASTE MAJANDUSLIKE, KULTUURILISTE, SOTSIAALSETE JA LOODUSKESKKONNALE AVALDUVA MÕJU HINDAMINE**

### **Kultuurilised mõjud**

Planeeringualast edelas paikneb kultusekivi, mis ei mõjuta hoonestust ja planeeritud hoonestus ei mõjuta kultuskivi kuna kivi asub naaberkinnistul (Mõnumetsa tee 10, katastriüksuse tunnus 19801:001:2664). Lisaks ei ole kultuskivi Kumna-Vääna maanteelt nr 11193 nähtav (vahemaa ca 230 m) ja maanteel puuduvad ka kultuskivile viitavad sildid.

Planeeringualal ja selle mõjualas puuduvad väärtustatud hooned, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avaldub kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Hoonete rajamine planeeritud ehitusalas on kooskõlas Kumna külas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### **Majanduslikud mõjud**

Planeeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud mõjud on seotud eelkõige huvitatud isikute ja korraldaja vahel sõlmitud kokkulepetes seatud tingimuste ja nõuetega ning planeeringu elluviimisest huvitatud isiku finantsiliste võimalustega. Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju kinnistu heakorrastamise näol. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust ning muudavad Kumna küla piirkonda ilmekamaks. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

### **Sotsiaalsed mõjud**

Kuritegevuse ennetamiseks soovitatud välisvalgustuse rajamisel kaasneb positiivne mõju lähiümbruse elanikele turvalisuse suurendamise näol. 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. Planeeringulahenduse elluviimisel võib eeldada, et Kumna-Vääna maantee, kui planeeringualale juurdepääsu tagava tee, liikluskoormus vähesel määral kasvab. Planeeringu elluviimisel suureneb piirkonna turvalisus, sest rajatakse uus tuletõrje veevõtu koht.

### **Looduskeskkonnale avalduvad mõjud**

Planeeringu elluviimisel ei ole ette näha olulise negatiivse mõju avaldumist looduskeskkonnale, kuna planeeringualal puuduvad kõrge loodusväärtusega alad või objektid. Planeeringu elluviimine muudab küll ruumilist keskkonda, kuid olles sellest väike osa, ei saa kaasnevat mõju pidada looduskeskkonnale oluliseks. Positiivse poolena saab välja tuua, et kuna hoonete rajamisega koos tuleb krundi maa-alast minimaalselt 30% haljastada ja rajada kaitsehaljastus, muutub piirkond atraktiivsemaks ja ka haljastuse poole pealt mitmekesisemaks.

## **6. VASTAVUS MAAKONNAPLANEERINGULE, ÜLDPLANEERINGULE JA TEEMAPLANEERINGULE**

Harju Maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) kaardilt "Asustuse suunamine" on näha, et planeeringuala põhjapoolsele küljele on ära näidatud kergliiklustee, mis on kantud sellele kaardile teemaplaneeringust "Harjumaa kergliiklusteed" (Harju Maakonnaplaneering 2030+ Lisa 5).

Detailplaneeringus on planeeritud eraldi transpordimaa krunt kergliiklustee rajamiseks ja sellest tulenevalt on detailplaneering kooskõlas Harju Maakonnaplaneeringuga.

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 teemaplaneering" kohaselt paikneb planeeritav ala tootmismaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks tootmismaa, tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel. Üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.3 on selgitatud, et tootmismaadena mõeldakse üldplaneeringus tootva ja ümbertöötleva tootmisega seotud hoonete, neid teenindavate abihoonete ja rajatiste maad, ladude ja transpordiettevõtete (eelkõige transpordikoormusest tulenevate keskkonnamõjude tõttu) maad, samuti tehnorajatiste maad, mille puhul tuleb arvestada tootmisprotsessi võimaliku mõjuga ümbritsevale keskkonnale.

Mitmekesistamiseks alade kasutust paindliku ettevõtlusalana lubatakse kõikidele tootmismaadadele ärimaa kõrvalfunktsiooni kavandamine (maa-alade arendamine kas tootmise või äri otstarbel või nimetatud funktsioonide kombinatsioonina).

Kehtestatud teemaplaneering täiendab ja täpsustab Harku valla üldplaneeringu seletuskirja jaotistes 2.3 maakasutuse juhtotstarvete juures olevates raamitud kastides toodud planeerimise reegleid. Seega on teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.6 esitatud tabelis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks tootmismaaal ning tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel“ täpsustatud ja täiendatud üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.3 esitatud tingimusi detailplaneeringute koostamiseks – tootmismaa, tootmis- ja äri segafunktsiooniga aladel. Ka teemaplaneeringu kohaselt täpsustatakse krundi kasutamise sihtotstarbed ja konkreetne arengusuund koostatava detailplaneeringuga (kas äri-, tootmis- või tootmis- ja ärimaa või tehnorajatiste maa). Tootmisalade mitmekülgse arengu tagamiseks on tootmismaa juhtotstarbega aladele lubatud rajada ka kaubandus-, teenindus- ja büroohooneid v.a kaubanduskeskused.

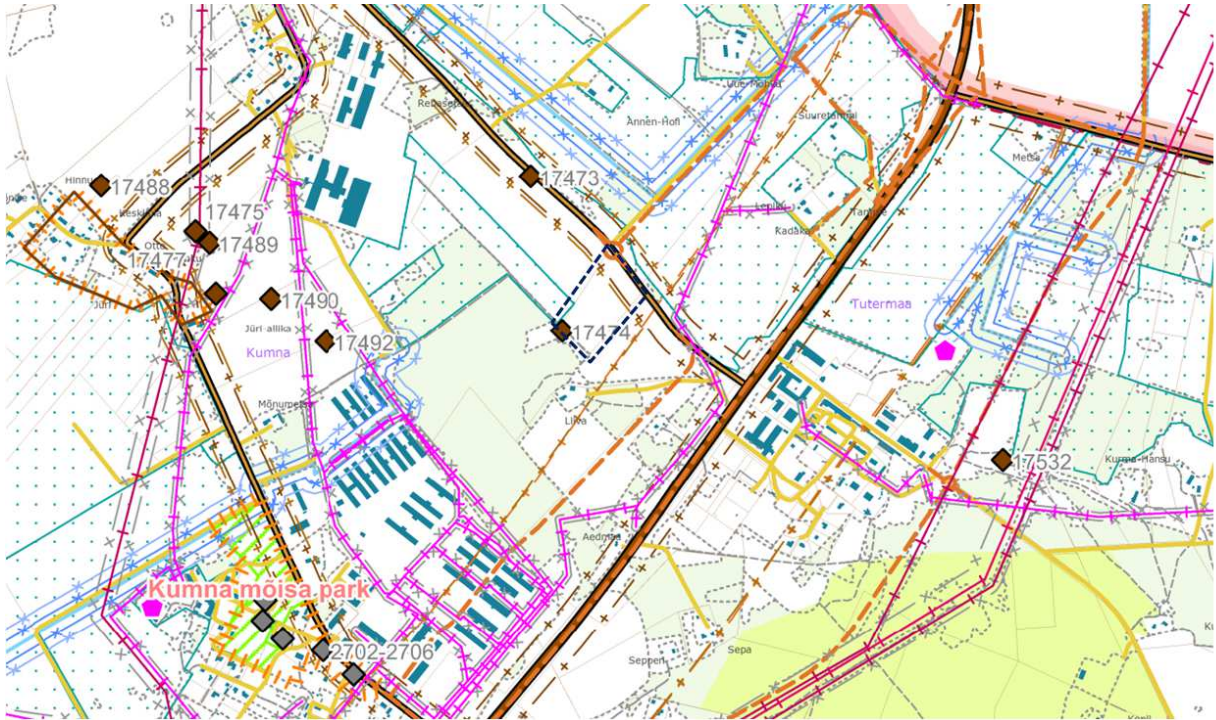
Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Põlluserva maaüksus kaheks krundiks, millest ühele määratakse sihtotstarbeks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa ning teisele 100% transpordimaa (perspektiivne kergliiklustee). Seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas kehtiva Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Väljavõte Harku valla kehtiva üldplaneeringu maakasutuspiirangute joonisest:

# DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Põlluserva maaüksus  
Kumna küla, Harku vald, Harjumaa  
Tellija: BRHC OÜ Hans-Christian Kessel

Töö nr. 18128  
Jaanuar 2025



----- planeeritava ala piir

## LEPPEMÄRGID

### Looduskaitse

- Maastikukaitseala (EELIS)
- Looduskaitseala (EELIS)
- Kaitsealune park (EELIS)
- Hoiuala (EELIS)
- Natura 2000 linnuala (EELIS)
- Natura 2000 loodusala (EELIS)
- Range režiimiga looduslik haljasmaa  
(Looduslik maa, kus täiendavat hoonestust ette ei nähta.)
- Leebe režiimiga looduslik haljasmaa  
(Valdavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratletud tingimustel võimalik arendada elamuehitust hajaasustuse põhimõtteil)
- Looduskaitsealune üksikobjekt (rändrahn, üksikpuu)(EELIS)
- Kaitsealune liik\*\* (EELIS)
- Püsielupaik

### Veekogud

- Ranna või kalda ehituskeeluvöönd (EELIS)
- Ranna või kalda piiranguvöönd (EELIS)
- Maaparandussüsteemi ala
- Kitsendusi põhjustav veekogu
- Avalikult kasutatav kitsendusi põhjustav veekogu

### Teed

- Põhimaantee
- Tugimaantee
- Kõrvalmaantee
- Olemasolev tee (Eesti Topograafiline Andmekogu)
- Perspektiivne tee
- Perspektiivne tee (Tallinna ringtee eelprojektist)
- Perspektiivne trammitee
- Maantee kaitsevöönd
- Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (Lähtuvalt perspektiivsest liiklussagedusest)
- Perspektiivse tee sanitaarkaitsevöönd

### Muud leppemärgid

- Valla piir
- Katastriüksuse piir

### Tehniline infrastruktuur

- Kõrgepingeliin (35-330 kV)
- Elektriühiliin pingega 6 - 10 kV
- Perspektiivne kõrgepingeliin
- Kõrgepingeliini võimalik asukoht
- Elektriliinide kaitsevöönd

### Sanitaarkaitse

- Kalmistu, sanitaarkaitsevöönd
- Prügila, sanitaarkaitsevöönd/ seire piirkond
- Sanitaarkaitsevöönd
- Reoveepuhasti

### Muinsuskaitse

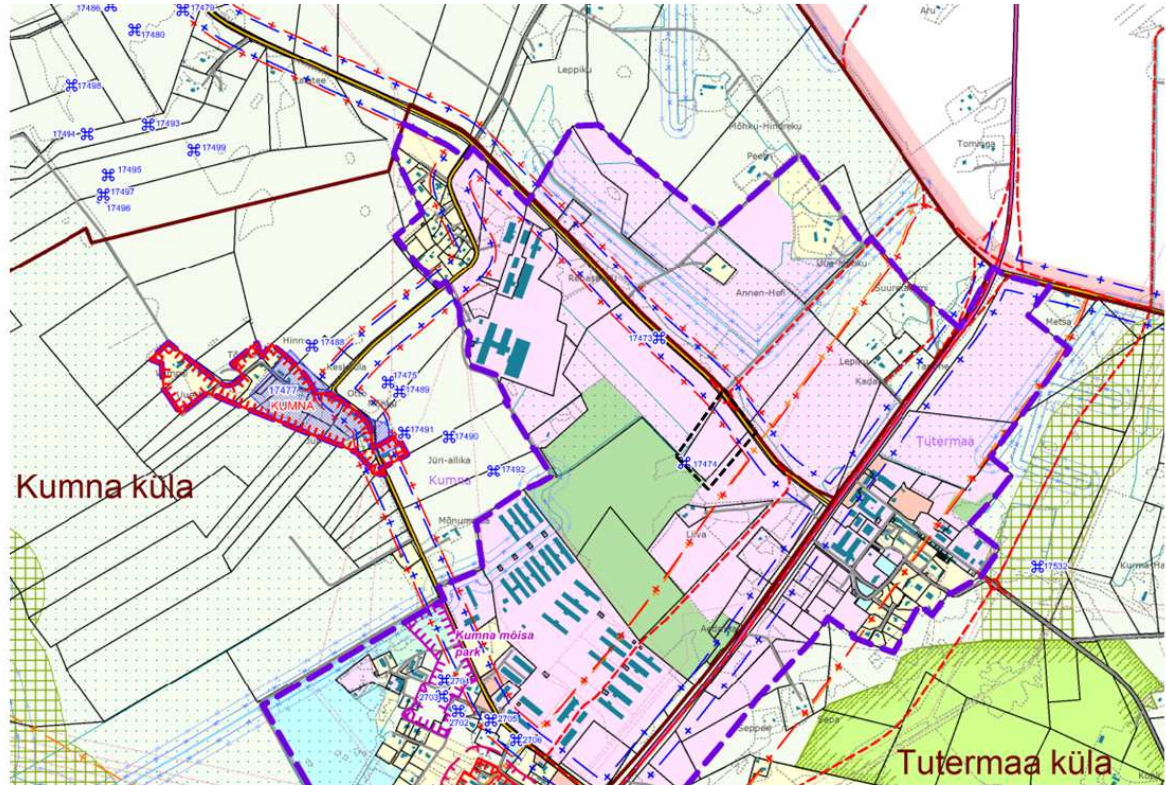
- Ajaloomälestis
- Ehitismälestis
- Arheoloogiamälestis
- Kinnismälestise kaitsevöönd (Ülejäänutenute, kaardil kaitsevööndita, objektide kaitsevööndi laius on 50 m)

# DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Põlluserva maaüksus  
Kumna küla, Harku vald, Harjumaa  
Tellija: BRHC OÜ Hans-Christian Kessel

Töö nr. 18128  
Jaanuar 2025

Väljavõte kehtivast "Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering" kaardist:



----- planeeritava ala piir

## LEPPEMÄRGID

### ÜLDPLANEERINGU LEPPEMÄRGID

	<b>Elamumaa</b> Korterelamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi külades).
	<b>Üldkasutatavate hoonete maa</b>
	<b>Ärimaa</b>
	<b>Elamu- ja ärimaa</b>
	<b>Tootismaa</b>
	<b>Sadama maa</b>
	<b>Haljasala ja parkmetša maa</b> Valdavalt tihehoonestusaladel, regulaarselt korrastatavate parkide maa
	<b>Puhke- ja virgestusmaa</b> Valdavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhkeotstarbelisi ehitisi
	<b>Leebe režiimiga looduslik haljasmaa</b> Valdavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratud tingimustel võimalik arendada elamuehitust hajaasustuse põhimõttel
	<b>Range režiimiga looduslik haljasmaa</b> Looduslik maa, kus täiendavat hoonestust ette ei nähta
	<b>Kalmistu maa</b>
	<b>Supelrandade maa</b>
	<b>Jäätmekäitluse maa</b>
	<b>Riigi- ja sisekaitsemaa</b>
	<b>Teemaa</b>
	<b>Mäetööstusmaa</b>





### Kaitstavad loodusobjektid (29.12.2015)

	Natura 2000 loodusala
	Natura 2000 linnuala
	Kaitseala
	Kaitstav looduse üksikobjekt
	Hoiuala

### Kultuurimälestised (29.12.2015)

	Muinsuskaitse mälestis
	Muinsuskaitse ala

### TEEMAPLANEERINGU LEPPEMÄRGID

	Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja tihehoonestusala
	Väärtuslik maastik
	Väärtuslik hoonestusala
	Miljööväärtuslik hoonestusala
	Miljööväärtuslik hoone ja objekt
	Suurupi munakivi tee paiknemine
	Väärtusliku hoonestusala kaitsevöönd

# DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Põlluserva maaüksus

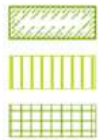
Kumna küla, Harku vald, Harjumaa

Tellija: BRHC OÜ Hans-Christian Kessel

Töö nr. 18128

Jaanuar 2025

## Rohevõrgustik\*\*



Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesisuse hoidmine)

Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastootmine)

Rohevõrgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskoridor)

## Teed



Põhimaantee



Tugimaantee



Kõrvalmaantee



Olemasolev tee  
(Eesti Topograafiline Andmekogu)



Perspektiivne tee



Perspektiivne trammitee



Perspektiivne tee  
(Tallinna ringtee eelprojektist)



Perspektiivne soovituslik kohalik tee  
(Tallinna ringtee projektist)



Perspektiivne soovituslik jalgte  
(Tallinna ringtee projektist)



Jalgte  
(Olemasolev või perspektiivne)



Terviserada  
(Harku järve terviseraja eskiis,  
Tehnogen OÜ töö nr E 79/07 2005)



Maantee kaitsevöönd



Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd  
(Lähtuvalt perspektiivsest liiklussagedusest)



Perspektiivse tee sanitaarkaitsevöönd

## Muud leppemärgid



Väikesadam



Lautrikoht



Juurdepääs kallasrajale



Ranna või kalda ehituskeeluvöönd\*



Ranna või kalda piiranguvöönd



Suurupi mereside saatekeskuse piiranguvöönd



Kõrgepingeliin (35-330 kV)



Elektriõhuliin pingega 6 - 10 kV



Maaparandussüsteemi ala



Kaugküttepiirkond



Projekteeritav või muudetav kaitseala

Ala piir on kajastatud Eest Looduse Infosüsteemis (seisuga 15.10.2013) registreeritud taotluse alusel, vt seletuskiri ptk 2.15



Maardla



Taotletav maardla



Valla piir



Küla lahkmeejoon



Katastriüksuse piir



Kavandatav parkimisplats

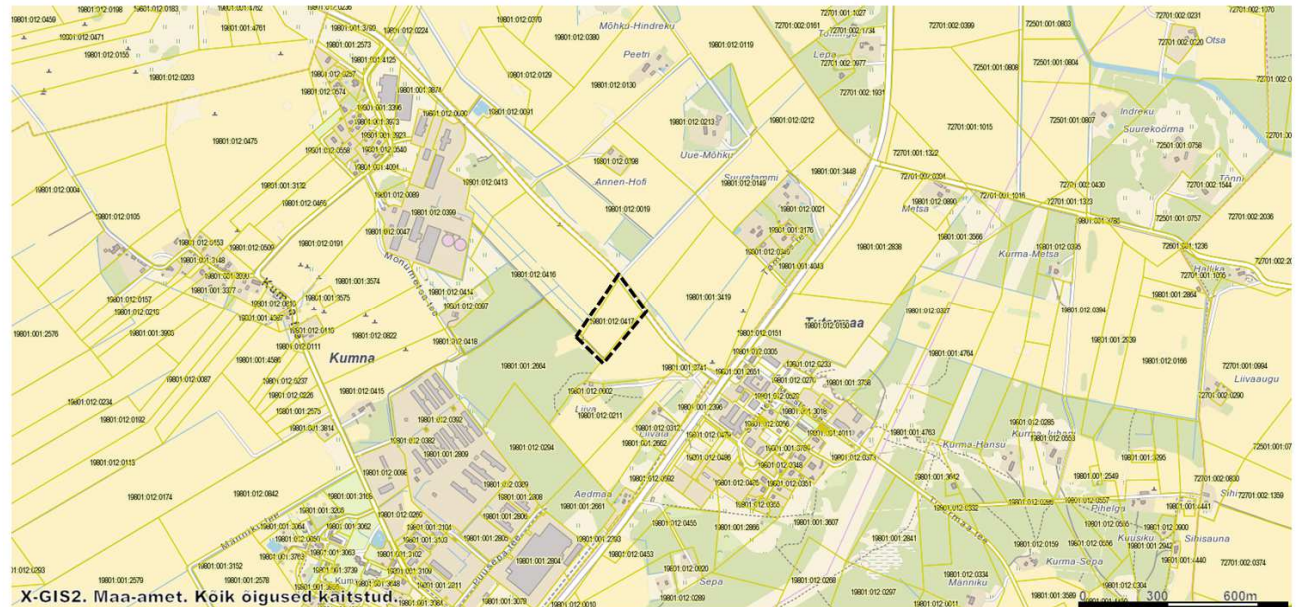


## 7. OLEMASOLEVA OLUKORRA ANALÜÜS

### 7.1 Planeeringuala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Harjumaal Harku vallas Kumna külas Põlluserva maaüksusel.

Väljavõte Maa-ameti X-GIS kaardirakendusest



----- planeeritava ala piir

Planeeritava maa-ala suurus on 25036 m<sup>2</sup>.

### 7.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Planeeringuala hõlmab Põlluserva maaüksust (katastritunnus 19801:012:0417), mille suurus on 25025 m<sup>2</sup> ja sihtotstarve maatulundusmaa 100%. Ehisregistri andmetel puuduvad detailplaneeringu alal hooned.

### 7.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgnevate katastritunnustega:

kirdest 11193 Kumna-Vääna maantee (katastritunnus 19801:012:0186) transpordimaaga, kagust Allikoti (katastritunnus 19801:001:2663) maatulundusmaaga, edelast Mõnumetsa tee 10 (katastritunnus 19801:001:2664) ja loodest Põlluveere (katastritunnus 19801:012:0416) maatulundusmaaga.

### 7.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs maaüksusele on Kumna-Vääna asfaltkattega maanteelt nr 11193.

### 7.5 Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeritavast alast haritav maa moodustab 24596 m<sup>2</sup>, looduslik rohumaa 116 m<sup>2</sup> ja muu maa 313 m<sup>2</sup>. Enamuses on lage rohumaa. On olnud kasutusel viljapõlluna. Maaüksuse lääne ja ida küljel on samuti viljapõld, põhjas madal mets ja võsa. Üksik puu kasvab Kumna-Vääna maantee ääres. Maaüksuse mikroreljeef on vaheldusrikas. Põhjapoolne osa on „platooliku” iseloomuga: lage, tasane, maantee ja põhjapoolse ala suhtes kõrgem, avara vaatega. Lõunapoolne osa on varjatam, veidi nõgus. Kõrgusarvud jäävad vahemikku 33-36.

## **7.6 Olemasolev tehnovarustus**

Planeeritaval maa-alal puudub tehnovarustus.

## **7.7 Kehtivad piirangud**

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. kinnismälestis (Lohukivi, registri kood 17474), kaitsevöönd 50m,
2. Kumna-Vääna maantee nr 11193, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30m.

## **8. PLANEERIMISE LAHENDUS**

### **8.1 Planeeritava maa-ala krundijaotus ja maakasutus**

Detailplaneeringuga tehakse ettepanek jagada Põlluserva maaüksus kaheks krundiks, millest ühele (POS 1) määratakse sihtotstarbeks 50% ärimaa ja 50% tootmismaa ning teisele (POS 2) 100% transpordimaa (perspektiivne kergliiklustee). Kavandatavast tegevusest annab ülevaate joonis 3 "Põhiplaan".

### **8.2 Kruntide ehitusõigused**

Planeeritud ehitiste lubatud kasutusotstarvete määramisel on lähtutud Majandus- ja taristuministri 2. juuni 2015. a määrusest nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“. Lubatud on büroohoone (12200), kaubandushoone (12311), teenindushoone (12330), garaažid (12430), muu laohoone (12529), maakaabelliin (22143), puurkaev (22228), tuletõrje veevõtukoht, sealhulgas hüdrant (22227), reoveepuhasti (22233), muu reovee kogumise, puhastamise ja heitvee suublasse juhtimisega seotud rajatis (22239), elektri maakaabelliin (22243).

Detailplaneeringuga määratud ehitusõigused on toodud joonisel 3 "Põhiplaan".

### **8.3 Kruntide hoonestusala piiritlemine ja ehitistevahelised kujud**

Hoonestusala piiritlemisel on lähtutud eelkõige vajalikest hoonetevahelistest kujadest ning planeeringualal kehtivatest piirangutest. Hooneid võib ehitada ainult hoonestusala piires. Ehitised (nii hooned kui rajatised) peavad jääma planeeritava (7500 m<sup>2</sup>) ehitisealuse pinna sisse, sh kuni 5 alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pindalaga väikeehitisi. Joonistele on kantud ka 2 boksiga wc maja (kuni 20 m<sup>2</sup>, teisaldatav keraamiline maja) orienteeruv asukoht. Tehnorajatisi võib ehitada ka väljaspool hoonestusala. Samuti tuleb tagada naaberkinnistul asuvate hoonete ja rajatistega tuleohutuskujud.

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ liigitub rajatav hoonestus planeeritaval alal tuleohutuse järgi V kasutusviisi (kontorid) ja VI kasutusviisi alla (tööstus- ja laohoone) alla (määruse Lisa 1) ja sellest tulenevalt peab vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3 (määruse Lisa 2).

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §22 peab krundile planeeritud hoonete vaheline kuja ja naaberhoonete vaheline tuleohutuskuja olema vähemalt 8 meetrit. Planeeringus ettenähtud hoonete vahelised kaugused tagavad vajaliku tuleohutuskuja ning naabrusõiguste kaitse. Samuti on võimalik tulelevikut takistada ehituslike ja muude abinõudega.

Hoonestusala on esitatud joonisel 3 "Põhiplaan".

#### **8.4 Ehitiste arhitektuurinõuded**

Hoonete projekteerimisel juhinduda EVS-EN 17037:2019+A1:2021 "Päevavalgus hoonetes". Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe miinimumnõudeid vastavalt Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusele nr 63.

Hoonete põhilised arhitektuursed näitajad on toodud alljärgnevas tabelis. Detailplaneeringuga määratud arhitektuurinõuded on toodud joonisel 3 "Põhiplaan".

#### **8.5 Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus**

Olemasolev juurdepääs planeeringualale on Kumna-Vääna asfaltkattega maanteelt nr 11193, mis saab alguse Tallinn-Paldiski maanteelt nr 8. Kumna-Vääna maantee nr 11193 kaitsevöönd on 30 m (Ehitusseadustik § 71 lõike 2 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit).

Planeeritud peale-mahasõit on ca 105 m kaugusel Mõhku ja Kumna-Vääna maantee nr 11193 ristumiskohast ja sellest tulenevalt on tagatud kliimainistri 17.11.2023 määrusega nr 71 „Tee projekteerimise normid” tabel 17 väljatoodu, mille kohaselt vähim vahekaugus on 50 m mõõdetuna pöörderaadiuste lõpust.

Vastavalt Transpordiameti 28.12.2022 kirjale nr 7.2-2/22/26991-2 on:

1. Planeeringualale kavandatud juurdepääs ühe projekteeritava ristumiskoha kaudu. Täiendavaid riigitee ristumiskohti ei ole planeeritud.
2. Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Hoonestus kavandada väljapoole riigitee kaitsevööndit.
3. Planeeritud kergliiklustee, mis on sõidutee katendi servast 9 m kaugusel ja täiendavalt eraldatud haljasribaga.
4. Parkimine on lahendatud kinnistusesel ja väljaspool riigitee külgnähtavust. Parkimiskohtade vajadus on arvatud vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.
5. Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist.

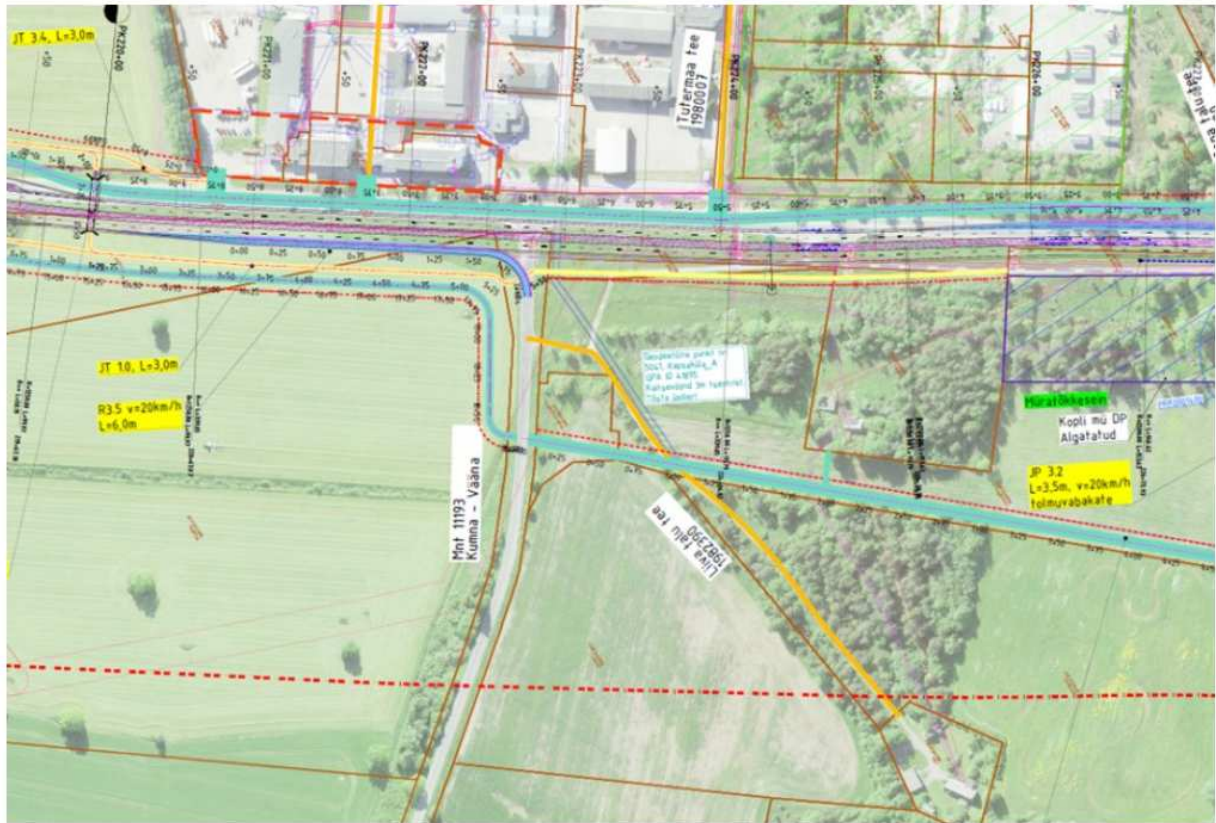
Perspektiivselt detailplaneeringu liikluslahendus muutub seoses koostamisel olevast eskiisprojektist (Selektor OÜ töö nr P22007 "Riigitee nr 8 Tallinn-Paldiski km 15,9-24,2 eskiisprojekt), mille lahenduse kohaselt riigiteele 8 kavandatakse lisarada parempöördeks riigiteele 11193, kuid puudub vasakpöörde põhimaanteele, mis lahendatakse läbi kogujatee. Alljärgnevalt väljavõte sellest eskiisprojektist.



## DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Põlluserva maaüksus  
Kumna küla, Harku vald, Harjumaa  
Tellija: BRHC OÜ Hans-Christian Kessel

Töö nr. 18128  
Jaanuar 2025



Väljavõte põhimaantee 8 eskiislahendusest, kus roheline värviga teed on kogujateed, kollase Värviga on kergliiklusteed ja sinise värviga põhimaantee lisarada.

Joonisele "Põhiplaan" on kantud peale nähtavuskolmnurgad vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“ lisa 2 joonis 8. Lähtuvalt joonisest 8 on liituv tee liitumisnähtavus LN2 (peatumiskohustusega ristmikul) võetud 15m ja peatee liitumisnähtavus LN1 on võetud 190 m. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vms rajatise likvideerimine (Ehitusseadustik § 72 lg 2).

Autode parkimiskohtade vajadus tagada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" äärelinna normatiivi alusel:

$P$  (parkimiskohtade arv) =  $A$  (hoone suletud brutopind) x parkimisnormatiiv:

$P=7000 \times 50\% \times 1/90=38,9$  parkimiskohta

$P=7000 \times 50\% \times 1/40=87,5$  parkimiskohta

POS nr	Ehitise liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Tööstusettevõtte ja ladu	$P=7000 \times 50\% \times 1/90$	38,9	127+2 inva koht
	Asutused	$P=7000 \times 50\% \times 1/40$	87,5	
Planeeritud maa-alal kokku				127+ 2 inva koht

## DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Põlluserva maaüksus  
Kumna küla, Harku vald, Harjumaa  
Tellija: BRHC OÜ Hans-Christian Kessel

Töö nr. 18128  
Jaanuar 2025

Jalgrataste parkimiskohtade vajadus tagada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad" äärelinna normatiivi alusel:

$P$  (parkimiskohtade arv) =  $A$  (hoone suletud brutopind) x parkimisnormatiiv:

$P=7000 \times 50\% \times 1/200=17,5$  parkimiskohta

$P=7000 \times 50\% \times 1/100=35$  parkimiskohta

POS nr	Ehitise liik	Normatiivsete parkimiskohtade arvutus	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeringus ettenähtud parkimiskohtade arv krundil
1	Tööstusettevõtte ja ladu	$P=7000 \times 50\% \times 1/200$	17,5	52,5
	Asutused	$P=7000 \times 50\% \times 1/100$	35	
Planeeritud maa-alal kokku				53

Kergliiklustee jaoks on planeeritud eraldi krunt POS 2, mis antakse vallale üle tasuta.

Planeeritud peale- ja mahasõidu asukoht ning täpne lahendus antakse ehitusprojekti koosseisus. Parkimine lahendatakse krundi siseselt ja täpne lahendus (sh katend) antakse ehitusprojekti koosseisus, kui projekteeritud hoonete asukohad on paigas. Parkimiskohad kavandada vastavalt Eesti standardile EVS 843:2016 "Linnatänavad". Parkimisala katend lahendatakse ehitusprojekti osana. Projekteerimisel tuleb tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus.

Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil ja lähtudes Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Liikluskorraldus on ära toodud joonisel 3 " Põhiplaan".

### 8.6 Haljastus

Käesolevas planeeringus käsitletakse haljastust võrdväärse elemendina linnakeskkonna tehislise elementide (hooned, teed, kommunikatsioonid) kõrval.

Vastavalt detailplaneeringu lähteülesandele tuleb kavandatava äri- ja tootmismaa krundil minimaalne haljastuse osatähtsus protsentides, mis on vähemalt 30%, ja kaitsehaljastuse paiknemine. Lähtuvalt sellest on detailplaneeringu joonistel ära näidatud kõrg- ja madalhaljastuse paiknemine planeeritava ala äärealadel.

Krundiomanikul tuleb täiendada kõrg- ning madalhaljastus rajada vähemalt 30% ulatuses. Lisahaljastus lahendatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt krundiomaniku soovile. Peale hoonete ja kõvakattega alade rajamist tuleb rajada haljastus, sh istutada erinevat liiki leht- ja okaspuid ning põõsaid, mis toimivad ka võimaliku olemasolevate ja perspektiivsete häiringute leevendajatena.

Haljastuse rajamisel tuleb arvestada järgnevaga:

1. Krunt peab olema heakorrasstatud ja haljastatud.
2. Kõrg- ja madalhaljastuse paiknemise täpne lahendus esitatakse haljastusprojektiga.

3. Haljastuse rajamisel antud planeeringualale arvestada taimeliikide sobivusega ümbritsevasse keskkonda ja mullastikku.
4. Haljastamisel kasutada nii kõrg- kui madalhaljastust.
5. Krundi lisahaljastamisel kasutada nii heitlehiseid kui igihaljaid puid ja põõsaid.
6. Kõrghaljastuse rajamisel tuleb arvestada tehnovõrkude tegeliku paigutusega. Haljastamisel ei tohi tehnovõrkude peale ja selle kaitsevööndisse/servituudialadele istutada kõrghaljastust.
7. Kõrghaljastuse istutamisel hoonete vahetusse lähedusse on soovitatav puud istutada hoonest vähemalt puu maksimaalse võralaiuse võrra eemale.
8. Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise.

Ehitus- ja/või haljastusprojektides kavandatud istutusmaterjal peab vastama Eesti Standardi EVS 939-2-2020 "Puittaimed haljastuses. Osa 2: Ilupuude ja -põõsaste istikute kvaliteedinõuded" (standard määrab istiku juurepalli, rinnasdiameetri ja võra suhte) nõuetele.

Haljastuse ja piirde planeerimisel arvestada, et tagatud oleks nähtavus peale- ja mahasõidul.

### **8.7 Heakorra põhimõtted**

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

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

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

### **8.8 Tehnovõrkude lahendus**

Planeeringualale on kavandatud elektrivarustus.

Erinevate tehnovõrkude ühendused täpsustatakse projekteerimise käigus vastavalt projekteeritavate hoonete paiknemisele hoonestusalas. Projekteerimisel tuleb lähtuda sellel ajahetkel kehtivatest normatiividest ja standarditest ning vajadusel rakendada tehnovõrgule kaitsemeetmeid.

Planeeringus antud tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline. Ehitusprojektide koostamiseks tuleb taotleda kõikidelt võrguvaldajatelt tehnilised tingimused projekteerimiseks ja seejärel ehitusprojektid võrguvaldajatega kooskõlastada.

Tehnovõrkude põhimõttelised võimalikud paiknemised on ära toodud joonisel nr 4 "Tehnovõrkude koondplaan".

### **8.9 Veevarustus**

Veevarustuse vajadust ei ole kuna hoonesse kavandatakse renditavad laopinnad ja alalisi töötajaid hoone teenindamiseks ei kavandata (inimesed viibivad hoones lühiajaliselt, ainult peale ja mahalaadimise ajal).

### **8.10 Reoveekanaliseerimine**

Veevarustuse vajadust ei ole kuna hoones kavandatakse renditavaid laopindasid ja laopinnad ei vaja ei kanalisatsiooni, sest alalisi töötajaid hoone teenindamiseks ei kavandata, inimesed viibivad hoones lühiajaliselt, ainult peale ja mahalaadimise ajal.

Kinnistule kavandatakse keraamilised teiseldatavad wc-d, milles on sisse ehitatud vee ja kanalisatsiooni paagid. Neid täidetakse veega ja tühjendatakse regulaarselt (tühjendus viiakse purgimisjaama).

### **8.11 Vertikaalplaneerimine ning sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine**

Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast. Sadevesi immutatakse krundisiseselt. Sadevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele.

Projekteerimise käigus kaaluda sadevee kogumist ja taaskasutamise võimalust. Sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks eelistada looduslähedasi lahendusi nagu rohealadid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave ja muid lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist. Katustel ärajuhitavad sademevett on soovitatav kasutada haljastuse hooldamisel. Potentsiaalsed reostusallikad tuleb pinnasest isoleerida.

Sademevee mahu arvutamine  $V=S \times h$ , kus  $V$  on territooriumilt ärajuhitava sademevee maht,  $S$  on territooriumi asfalteeritud ja katusega kaetud pindade pindala ning  $h$  on aastane sademete kogus  $1 \text{ m}^2$  kohta.  $V=21446 \text{ m}^2 \times 0,64 \text{ m}= 13725 \text{ m}^3$ . Täpne sademevee kogus (liitrit sekundis) selgub edasisel projekteerimisel.

Planeeritava kinnistu asfaltkattega aladelt kogutakse sademeveed kokku ja juhitakse kanalite abil õli-mudapüüdurisse ja sealt edasi immutatakse krundisiseselt.

Planeeringu joonistel 4 "Põhiplaan" ja 5 "Tehnovõrkude koondplaan" kujutatud kraavid ja immutusbassein ning õli-mudapüüdur on orienteeruva suurusega. Täpsed parameetrid selguvad edasise projekteerimise käigus.

Sademevee immutamiseks kasutada kogu haljasala, mille ulatuses näidatakse vajalikud madalamad kohad kuhu sademevesi koguneks ning maapinda imbuks. Vertikaalplaneerimine ja sadevete ärajuhtimiseks vajalikud kalded ja madalamad alad lahendatakse ehitusprojektiga ja koostatakse kooskõlas arhitektuurse projektiga kui on teada täpne juurdepääsutee ja hoonete asukohad.

Sademevee käitlemise projekteerimisel tuleb lähtuda Keskkonnaministri 08.11.2019 määruses nr 61 "Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused" kehtestatud nõuetest.

Krundi maapinna olemasolevad kõrgusarvud on ära toodud joonisel 2 "Olemasolev olukord"

### **8.12 Elektrivarustus**

Elektriühendus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 442701. Tarbimiskoha Põlluserva Kumna küla, Harku vald, Harju maakond liitumispunkt Elektrileviga projekteeritakse ja ehitatakse välja liitumispunkti kinnistu vahetus lähedusse. Planeeringus on ära näidatud uue alajaama võimalik asukoht.

Liitumispunkti asukoht määratakse liitumislepinguga. Liitumispunkti asukoht võib muutuda projekteerimise käigus.

Uue sisepaigaldise projekteerimisel arvestada vähemalt 10-kordse liitumispunkti kaitsme nimivoolu suuruse minimaalse 1-faasilise lühisvooluga liitumispunktis.

### **8.13 Telekommunikatsioonivarustus**

Planeeringuga ei nähta ette uut sideühendust. Planeeritavate hoonete telekommunikatsiooniühendusega varustamiseks on võimalik tellides vajaliku mahuga Telia või mõne teise teenuse pakkuja mobiilse interneti ja IPTV lahendusi.

### **8.14 Tänavavalgustus**

Tänavavalgustust lahendatakse parkimisala ja planeeringuala sisese sõidutee ehitusprojekti koosseisus.

### **8.15 Soojavarustus**

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

Horisontaalne maaküte vajab teatud arvul ruutmeetreid vaba maapinda. Vertikaalse maaküttesüsteemi valiku puhul tuleb eraldi taotleda soojuspuuraukude rajamise jaoks luba. Samuti peab välja selgitama kas antud planeeringualal on üldse võimalik vertikaalset süsteemi rajada arvestada põhjavee kihti. Kindlasti peab arvestama, et küttesüsteem peab olema vähemalt 1 m kaugusel naaberkinnistu piirist.

Õhk-vesi ja õhk-õhk soojuskütte puhul tuleb planeeritud hoonete tehnoeadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoeadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

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

1. Päikesepaneelid ei tekita kõrvalolevatele hoonetele valgusreostust;
2. Päikesepaneelid ei kahjusta naaberhooneid, linnaruumis liiklejaid ja looduskeskkonda; Päikesepaneelid ei häiri liiklust ja tänaval liiklejaid.
3. Päikesepaneelide paigaldamisel kasutada hoonete katusepinda.

Päikesepaneelide projekteerimisel tuleb arvestada majandus- ja taristuministri 14.07.2015 määruse nr 91 "Elektriseadmele esitatavad ohutuse nõuded ning elektriseadmele ja elektripaigaldisele esitatavad elektromagnetilisele ühilduvuse nõuded ja vastavushindamise kord1" nõuetega.

### **8.16 Tuleohutusnõuded ja tuletõrjearustus**

Tuleohutuse tagamiseks tuleb pidada kinni tuleohutuse seadusest, siseministri 30.03.2017 määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ , siseministri 12.12.2022 määrusest nr 44 "Nõuded tulekustutitele ja voolikusüsteemidele ning nende valikule, paigaldamisele, tähistamisele ja korrashoiule" ja siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord". Ehitusprojektide koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 07.07.2017 määrusega nr 97 "Nõuded ehitusprojektile". Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele lähim olemasolev tuletõrjervee võtmiseks hüdrant (VID 16932) asub Puusepa tee 8 maaüksusel (kü tunnus 19801:012:0385).

Vastavalt siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord" § 6 lõikele 3 peab veevõtukoht paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel.

Planeeringualale on planeeritud tuletõrjervee mahuti, mida täidetakse veeautoga.

Krundile on tagatud juurdepääs tehnika ja päästevahenditega. Krundile pääseb mööda Kumna-Vääna maanteed nr 11193. Juurdepääsuteel paiknev värav krundile peab olema vähemalt 3,5 m laiune. Planeeringualasisene reljeef, hoonete paiknemine kruntidel ja haljastus peavad võimaldama juurdepääsu hoonetele ning tuletõrjetehnika überpöörämist krundil igal aastaajal ja iga ilmaga. Keelatud on autode parkimine liikumisteedel Tuleohutusest lähtuvalt võib rajada hooneid minimaalselt tulepüsivusklassiga TP3. Tule leviku tõkestamiseks ühelt hoonelt teisele eraldatakse ehitised teineteisest tuleohutuskujadega, mis on 8 meetrit. Hoonete ehitamiseks kasutatavad ehitusmaterjalid peavad vastama tuleohutusnõuetele. Hoonete kõikidele sissepääsudele tagatakse juurdepääs päästevahenditega.

Planeeringualale rajatavate ehitiste tuleohutust tagavate süsteemide valik esitatakse täpsemalt projekteerimise käigus.

## **9. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIK KESKKONNAMÕJU HINDAMINE**

### **9.1 Keskkonnakaitse**

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

Planeeritud tehnovõrgud ja ühendused olemasolevate tehnovõrkudega peavad olema projekteeritud ja paigaldatud sertifitseeritud spetsialistide poolt, et tagada põhjavee kaitsust. Kui reostumisjuhtumid ilmnevad, siis tuleb sellest koheselt teavitada asjaomaseid ametkondi.

Kuna vastavalt Veeseaduse § 187 ja § 188 nimetatud tegevused planeeringualal puuduvad, siis ei ole vaja vee erikasutusluba. Planeeringualal ei kavandata mingeid tegevusi seoses maavarade või geoloogiliste uuringutega, seega ei ole vaja taotleda üldgeoloogilise uurimistöö, geoloogilise uuringu ja maavara kaevandamise lubasid. Samuti ei ole kavandatud planeeringualal Jäätmeseaduse § 71 lg 2 nimetatud tegevused ja sellest tulenevalt ei ole vaja jäätmeluba taotleda.

Planeeritud krundil peab jäätmekäitlus vastama jäätmeseaduse ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjale.

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

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

Sademevesi 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”.

### **9.2 Tegevusega kaasnevate võimalike negatiivsete mõjude vältimine ja kavandatavad leevendavad meetmed**

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

1. Planeeritud tööde tegemisel kasutada ainult ehitusprojektis kirjeldatud materjale ja toodud tehnoloogilisi lahendusi;
2. Ehitustööde teostamisel (öörahu, ehitusmasinate liikumine, parkimine jne) kinni pidada

- korrakaitseseaduse nõuetest;
3. Ehitustegevuse ajal peab arvestama, et lahendatud oleks jalakäijate ning sõidukite turvaline liikumine;
  4. Kuna lähipiirkonnas on müratundlikud alad, tuleb ehitusprojektis näha ette ehitismüra vähendavad meetmed;
  5. Kaevetööde teostamisel tuleb kinni pidada Harku valla heakorraeeskirja nõuetest;
  6. Tööde käigus tekkinud jäätmed tuleb käidelda vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirjale;
  7. Tööde teostamisel tagada, et ehitusmasinatest (ekskavaator, traktor jne) oleks õli ja kütuse lekkimine välistatud;
  8. Tööpiirkonnas peavad olema vahendid võimaliku õli- ja kütusereostuse likvideerimiseks või leevendamiseks;
  9. Avariilukorra tekkimisel tuleb tööd koheselt peatada ja asuda juhtunud avarii tagajärgi likvideerima. Vajadusel kasutada päästeteenistuse abi.

### **9.3 Liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste ning abinõud nende mõju leevendamiseks**

Kuigi planeeringuala piirneb riigiteega ja kuna liikluskoormus on planeeringuala vahetus läheduses väike, siis võib eeldada, et liikluskoormusest tulenev vibratsioon, müra ja õhusaaste jäävad antud alal eeldatavalt lubatud normide piiresse. Samuti pole tegemist eluhoonetega vaid hoonetega, kus viibitakse lühiajaliselt.

Hoonete projekteerimisel ja ehitamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 04.03.2020 määruse nr 42 "Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonete ja mürataseme mõõtmise meetodid" normtasemeid, rakendades vajadusel vastavaid müravastaseid meetmeid.

Hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul tuleb lähtuda Eesti standardist EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“

Planeeritud hoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel arvestada naaberhoonete paiknemisega ning et tehnoseadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 "Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid" lisa 1 normasemeid.

Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

### **9.4 Kitsendavad keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks**

Planeeringualal on järgmised kaitsevööndid:

1. kinnismälestis (Lohukivi, registri kood 17474), kaitsevöönd 50m;
2. Kumna-Vääna maantee nr 11193, avalikult kasutatava tee kaitsevöönd 30m;
3. Planeeritud kanalisatsioonitoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge.
4. Planeeritud madalpinge maakaabel, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool kaabli telge;
5. Planeeritud veetoru, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool toru telge.



### 9.5 Arheoloogiamälestisega seotud kitsendused

Planeeritavast kinnistust edelasse jääb arheoloogiamälestis Kultusekivi (reg-nr 17474) ning planeeritavale alale ulatub kultusekivi kaitsevöönd, mis on 50 m.

Muinsuskaitseameti 05.12.2022 kiri nr 5.1-17.5/1900-1:

1. Põlluserva maaüksusele jääb arheoloogiamälestise Kultusekivi (reg-nr 17474) kaitsevöönd. Kultusekivid on olulised pronksi- ja varase rauaaja asustust markeerivad maamärgid, mis osutavad nende läheduses asuvatele elupaikadele ja elutegevusest jäänud jälgedele. Arheoloogiliste kaevamiste käigus on mõnel pool kivide vahetust lähedusest leitud koldekohti või asulakohtadele iseloomulikke kultuurikihti. Tõenäosus kultuurikihi esinemiseks on suurem piirkondades, kus arheoloogiamälestiste kontsentratsioon on suur, kus on rohkelt kultusekive, kivikalmeid jt arheoloogiamälestisi. Pronksi- ja varase rauaaja asustusjäljed on tavaliselt säilinud laiguti ning kultuurikiht võib olla väga õhuke, seega on oht seda kaevetööl mitte märgata ning tahtmatult ära kaevata.
2. Mälestise kaitsevööndi eesmärk on muuhulgas tagada kinnismälestiste säilimine, vaadeldavus ja mälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine (MuKS § 14 lg 2). Arheoloogiamälestise puhul võib kaitsevööndis leiduda arheoloogilise kultuurikihi perifeerseid osi, samuti võib olla sajandite jooksul sinna kandunud muististelt pärinevaid arheoloogilisi leide.
3. Ehitamisel, raie- ja kaevetööl mälestise kaitsevööndis tuleb enne tööde algust esitada Muinsuskaitseametile tööde tegemise teatis (MuKS § 59 lg 3; <https://register.muinas.ee/citizen.php?menuID=worknotice>). Teatise esitamine Muinsuskaitseametile ei ole vajalik, kui projekt on eelnevalt ametiga kooskõlastatud.
4. Pinnasetööl tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega ka aladel väljaspool mälestisekaitsevööndi ala. Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) on leidja kohustatud tööd katkestama, jätma leiu leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.
5. Detailplaneeringu plaanidele märkida mälestise nimetus ning lisada ka märged, et mälestise ümber kehtib 50 m ulatuses kaitsevöönd. Info mälestise kuva kohta on kättesaadav Maa-ameti kultuurimälestiste kaardikihil (<https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/kultuurimalestised>).

### 9.6 Servituutide vajaduse määramine

Isikliku kasutusõiguse ala ulatus määratakse kindlaks tehnovõrkude projekteerimise faasis, kui on selgunud tehnovõrkude täpne asukoht. Detailplaneeringus on tehnovõrkude isikliku kasutusõiguse ala märgitud põhimõttelisena.

Tehnovõrkudele seatavad servituudid määratakse tehnovõrkude kaitsevööndite ulatuses.

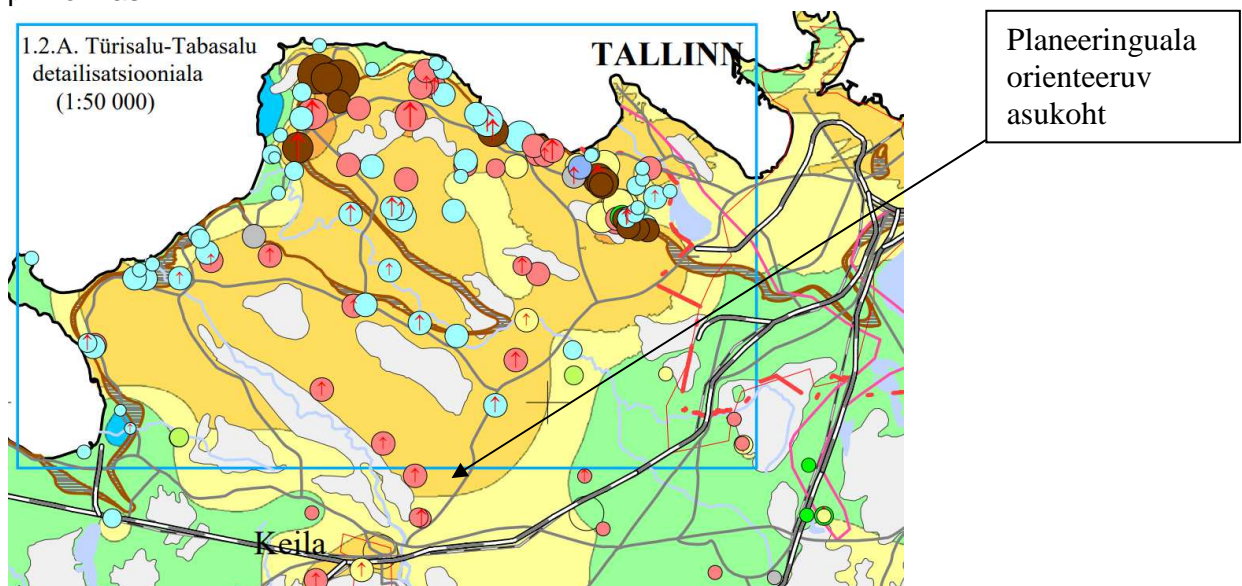
### 9.7 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

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

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

## 10. RADOONIRISK PLANEERITAVAL ALAL

Planeeringuala paikneb vastavalt Harjumaa radoonikaardile (<https://kliimaministeerium.ee/radoon>) kõrge radoonisaldusega pinnase (50-150 kBq/m<sup>3</sup>) piirkonnas:



---

## DETAILPLANEERINGU SELETUSKIRI

Põlluserva maaüksus

Kumna küla, Harku vald, Harjumaa

Tellija: BRHC OÜ Hans-Christian Kessel

---




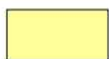
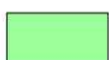

Töö nr. 18128

Jaanuar 2025

### LEPPEMÄRGID

PINNASE RADOONI SISALDUSED kBq/m<sup>3</sup>

*RADON CONCENTRATIONS IN THE GROUND*

	Eriti kõrge radoonisisaldusega pinnas (>250) <i>Very high radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (150 - 250) <i>High radon ground</i>
	Kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150) <i>High radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50) <i>Normal radon ground</i>
	Normaalse radoonisisaldusega pinnas (10 - 30) <i>Normal radon ground</i>
	Madala radoonisisaldusega pinnas (0 - 10) <i>Low radon ground</i>

Kui enne hoonete ehitusprojekti koostamist ei teostata radooniuringut, siis tuleb ehitusprojekti koosseisus näha ette meetmed radoonitaseme vähendamiseks arvestades Eesti Vabariigi standardi EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" soovitusi ja kindlasti ette näha radoonitõkkeid.

Kui aga enne ehitusprojekti koostamist teostatakse radooniuring, et selgitada välja konkreetne radoonisisaldus antud asukohas, siis vastavalt radooniuringu tulemustele rakendada radooni leevendusmeetmed.

## 11. PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse kahju põhjustanud krundi omaniku poolt. Krundisisene teede, parklate ja tehnovõrkude rajamine ning krundi heakorrastamine toimub krundiomaniku kulul.

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

Detailplaneeringu elluviimise kava peale kehtestamist:

1. katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
2. planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
3. transpordimaa sihtotstarbega krundi POS nr 2 suurusega 1349 m<sup>2</sup> tasuta võõrandamine vallale;
4. detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Tehnovõrgud ja – rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
5. alles 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.*

6. kohustus liituda ÜVK kohase ühisvee ja -kanalisatsiooniga selle valmimisel nelja aasta jooksul trassi valdaja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

Planeeringu koostamisega ei kaasne vallale kohustust üldkasutatava haljastuse ja tehnovõrkude väljaehitamiseks või vastavate kulude kandmiseks. Detailplaneeringuga kavandatava ehitusõiguse realiseerimiseks vajalike krundiväliste taristute rajamise või ümberehituse mõistlikud kulud detailplaneeringuga määratavates mahtudes kannab planeeringust huvitatud isik.

Transpordiamet ei võta planeerimisseadus § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.

Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus ehitusseadustik § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi planeeringualale teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele.

Detailplaneeringu realiseerimise ajal tuleb arvestada hetkel kehtivate tuleohutusnõuetega.

Koostas: arhitekt Inge-Ly Ansip