

## Sisukord

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 1.     | Sissejuhatus.....  | 2  |
| 2.     | Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused.....                    | 2  |
| 3.     | Olemasolev olukord .....   | 3  |
| 3.1.   | Kontaktvöönd.....  | 4  |
| 3.2.   | Asend.....   | 6  |
| 3.3.   | Piirangud ja kitsendused .....   | 7  |
| 4.     | Planeeritud lahendus .....   | 7  |
| 4.1.   | Vastavus maakonnaplaneeringule .....                                   | 7  |
| 4.2.   | Vastavus üldplaneeringule .....  | 7  |
| 4.3.   | Planeeringulahendus.....   | 8  |
| 4.4.   | Planeeringuala tehnilised näitajad .....                               | 10 |
| 4.5.   | Insolatsioon.....  | 10 |
| 4.6.   | Keskonnakaitse abinõud.....  | 11 |
| 4.6.1. | Mürakaitse abinõud .....   | 11 |
| 4.6.2. | Sademetevee käitlemine.....  | 11 |
| 4.6.3. | Haljastus ja heakord .....   | 12 |
| 4.6.4. | Jäätmekäitlus.....   | 12 |
| 4.6.5. | Radooniohu kaitseabinõud .....   | 13 |
| 4.7.   | Tuleohutuse tagamine .....   | 13 |
| 4.8.   | Liikluskorraldus ja parkimine.....                                     | 14 |
| 4.9.   | Tehnovarustus.....   | 16 |
| 4.10.  | Kuritegevuse ennetamine .....  | 17 |
| 5.     | Planeeringu elluviimine.....   | 18 |
| 5.1.   | Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine..... | 18 |
| 5.2.   | Planeeringu elluviimise tegevuskava .....                              | 19 |
| 5.3.   | Planeeringu realiseerimisest tulevate võimalike kahjude hüvitaja.....  | 20 |

## Joonised

|        |                            |               |
|--------|----------------------------|---------------|
| DP-01  | Asukoha skeem              | M1:2000/20000 |
| DP-02A | Väljavõte üldplaneeringust | M1:10000      |
| DP-02B | Kontaktvööndi joonis       | M1:5000/10000 |
| DP-02C | Kontaktvööndi hoonestus    |               |
| DP-03  | Tugiplaan                  | M1:500        |
| DP-04  | Põhijoonis                 | M1:500        |
| DP-05  | Tehnovõrgud                | M1:500        |
| DP-06  | Liiklusskeem               | M1:500        |

## Lisad

|        |  |
|--------|--|
| Lisa 1 | Geodeetilise mõõdistuse aruanne  |
| Lisa 2 | Väljavõte Eesti radooniriski kaardist  |
| Lisa 3 | Fotod: Olemasolev olukord  |
| Lisa 4 | Elektrivarustuse liitumisleping  |
| Lisa 5 | ÜVK liitumisleping   |
| Lisa 6 | Planeeritava hoonestuse illustratiivne materjal  |
| Lisa 7 | Transpordiameti 30.09.2022 kiri nr 7.2-2/22/20195-2<br>Seisukohtade väljastamine Kõrgemäe tee 2 detailplaneeringu koostamiseks |
| Lisa 8 | Strantum OÜ tehnilised tingimused  |
| Lisa 9 | Telia tehnilised tingimused  |

## Seletuskiri

---

### 1. Sissejuhatus

Käesolev detailplaneering on algatatud 25.08.2022 Harku Vallavolikogu otsusega nr 1-3/68 Harjumaal Harku vallas Rannamõisa küla Kõrgemäe tee 2 elamumaa 100% sihtotstarbega maaüksusele (katastriüksuse tunnus: 19801:001:0710) ja lähialale

Planeeritav ala, suurusega u 0,4 ha, paikneb Rannamõisa külas Tilgu tee ja Kõrgemäe tee ristmikust kagu suunas, piirnedes põhjast ja läänest Tilgu tee (katastritunnus 19801:001:1629) transpordimaaga, põhjast Kõrgemäe teega (katastritunnus 19801:002:0571), idast Kõrgemäe tee 4 (katastritunnus 19801:001:0730) elamumaaga ning lõunast Tilgu tee 10a (katastritunnus 19801:001:0606) transpordi- ja tootmiskaaga. Juurdepääs maaüksusele on Kõrgemäe teelt.

Kõrgemäe tee 2 maaüksus on hoonestamata, osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

### 2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk ja alused

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on olemasolevale elamumaa sihtotstarbega maaüksusele ehitusõiguse määramine üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks maaüksuse juurdepääsu ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringuga ei muudeta Harku valla kehtivat üldplaneeringut.

Harku Vallavolikogu tegi 5.08.2022 käesoleva planeeringu algatamise otsuse nr 1-3/68 ning tunnistas kehtetuks varasema Harku Vallavalitsuse 18. mai 2004 korralduse nr 509 „Rannamõisa külas Kõrgemäe tee 2 kinnistu detailplaneeringu algatamine“.

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 Kõrgemäe tee 2 maaüksus elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Seega on detailplaneeringu koostamise eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Kavandatav tegevus (maaüksusele ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so 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 eelhindang, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad seadused ja normdokumendid ning arvestamisele kuuluvad planeeringud, projektid ja muud dokumendid:

- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud 17.10.2013 Harku VVk otsusega nr 138)
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering (kehtest. 31.05.2018 Harku VVk otsusega nr 51)

- Koostamisel olev Harku valla teede ja juurdepääsude teemaplaneering (algat.29.12.2016 Harku VVK otsusega nr 156)
- Sisekaitseakadeemia ja selle juurdepääsu tee ning lähiala detailplaneering (plan.nr 090924\_95, algat. 24/9/2009; vastuvõetud 29/2/2012, otsus nr 7; osal. kehtestatud 02.10.2017 korraldus nr 522)
- Harku valla ehitismäärus, vastu võetud 25.05.2017 nr 21
- Planeeritava maaüksuse katastriplaan
- Planeerimisseadus
- Tuleohutuse seadus
- Riigihalduse ministri määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“ (vastu võetud 17.10.2019)
- Siseministri 03.04.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“;
- Kehtivad projekteerimismid, sh:
  - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
  - Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
  - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
  - EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
  - EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7. Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;
  - EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on järgnevad uuringud:

- Raxoest OÜ töö nr 173-22 Kõrgemäe tee 2 Geodeetiline mõõdistus, koostatud 22.11.2022

### 3. Olemasolev olukord

Planeeritav ala pindalaga ca 0,4ha asub Harjumaal Harku vallas Rannamõisa külas Tilgu tee ja Kõrgemäe tee ristmikust kagu suunas. Maa-ala on kolmnurkse konfiguratsiooniga, hoonestamata. Kõrgemäe tee 2 maakasutuse sihtotstarve on Elamumaa 100%. Maa-ala kirdeküljel Kõrgemäe tee poolses servas kasvavad harilikud männid. Maa-ala edelaservas on olemasolev Proomu oja alguse saav kraav, loodenurgas külgneb planeeringus käsitletav ala Tilgu teega, idaküljel on naabriks Kõrgemäe tee 4 elamumaa krunt. Juurdepääs maa-alale on kirdeküljelt avaliku kasutusega vallale kuuluvalt Kõrgemäe teelt

Planeeritav ala on suhteliselt tasane, maa-ala loodenurgas on olemasoleva maapinna kõrgusmärk vastavalt geodeetilisele mõõdistusele ca 24.75, kagunurgas on mõõdistatud kõrgusmärk 24.61, kirdeotsas 23.91. Piki planeeritava ala edelaserva kulgeb olemasolev vooluveekogu - kraav, mille sügavuseks on nõlva ülaservast 2,3m – 1,0m. Maa-alal idaosas on ca 200m<sup>2</sup> suurune 1m sügavune süvend, mille nõlvad on aja jooksul on kattunud isetekkelise haljastusega.

Maa-ameti mullakaardi andmetel on planeeringualal valdavalt õhuke paepealne muld (Kh<sup>''</sup>) ning gleistunud õhuke paepealne muld (Kh<sup>''</sup>g) huumushorisoni tusedusega 20-25cm, planeeritava ala lõunapoolses nurgas esineb koreserikas rähkmuld (Kr) huumushorisoni tusedusega 25-30cm.

Maa-ameti geoloogilise baaskaardi (M1:50000) andmetel asub planeeritav ala keskmiselt kaitstud põhjaveega maa-alal, piki edelaservas olevat kraavi jääb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkond.

Maastikuarhitekt MSc Ülle Kunnus poolt 17.10.2022 teostatud paikvaatluse kohaselt planeeritaval alal kasvava kõrghaljastuse seas ei ole EVS 939-3:2020 klassifikatsioonile vastavalt I või II haljastuslikku väärtusklassi kuuluvaid puid, krundil kasvavad harilikud männid *Pinus sylvestris* on III ja IV haljastuslikku väärtusklassi kuuluvad puud, looduskaitsealuseid liike ei leitud.

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11414 Tilgu tee km 0,380–0,415. Riigitee keskmine ööpäevane liiklussagedus on 696 autot. Juurdepääs planeeringualale on kohaliku tee (nr 1980044) Kõrgemäe tee kaudu.

### 3.1. Kontaktvöönd

Planeeringuala Kontaktvööndi joonis vt DP-02B, väljavõte üldplaneeringu joonisest – vt DP-02A ning kontaktala hoonestuse analüüsiskeem vt DP-02C.

Planeeringuala ja selle kontaktvöönd jääb tervikuna tiheasustusalasse. Planeeritava ala kontaktvööndi loodeosa on Meriküla, lääne ja lõunaosa Ilmandu küla ja idapoolne ala Rannamõisa küla territooriumil.

Harku valla üldplaneeringu (kehtestatud 17.10.2013 Harku VVK otsusega nr 138) kohaselt on planeeritava ala kontaktvööndis valdavalt Elamumaa maakasutuse sihtotstarbega alad, esineb ka looduslikku haljasmaad, sh planeeringualast ca 75m kagu suunas jääb range režiimiga looduslik haljasmaa, kus uute hoonete ehitamist ette ei nähta. Planeeritavast alast ca 330m kaugusele kagusuunas jääb kalmistumaa.

Rohevõrgustiku tuumala peafunktsiooniga looduslike ressursside taastootmine ulatub kontaktvööndi kaguossa jäädes planeeritavast alast minimaalselt 60-70m kaugusele. Rannaäärsele alale jääb rohevõrgustiku koridor.

Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringuga (kehtest. 31.05.2018 Harku VVK otsusega nr 51) on määratletud miljööväärtuslike hoonestusalade piirkonnad, neist ulatub käesoleva planeeringu kontaktvööndi loodeossa Romantika 3 suvilapiirkonna ja kirdeossa Rannamõisa metsasuvilate miljööväärtuslik hoonestusala.

Kontaktvööndis paiknevad mitmed arheoloogiamälestised ja nende kaitsevööndid:

Kivikalmed, kultuurimälestise registri kood 17451 , 17449 , 17450 , 17453 ja ohvriallikas "Proomu allikas", kultuurimälestise registri kood 17527

Kultusekivid kultuurimälestise registri kood 17466 ja 17467

Planeeritavast alast kagusse jääb kaitstav looduse üksikobjekt: rändrahn Taari hiidrahn (registrikood KLO4000476 ).

Kakumäe lahe ääres paikneb Rannamõisa maastikukaitseala (registrikood KLO1000116 ).

Planeeritavast alast 100m lõuna suunas asub Proomu allikas

Kontaktala lõuna- edelaosa läbib riigile kuuluv kõrvalmaantee Tallinn - Rannamõisa – Kloogaranna, tee nr 11390 ja sellega paralleelne Tallinn - Rannamõisa - Kloogaranna kergliiklustee, tee nr 1980451 .

Kloogaranna teed ühendab rannaäärse alaga riigi kõrvalmaantee Tilgu tee (tee nr 11414 ).

Kontaktvööndisse on olemasolev avaliku kasutusega valla teede võrgustik: Kõrgemäe tee, Ringtee, Kõue tee, Allika tee, Kadaka tee. Planeeritavale alale lähim bussipeatus on Tilgu teel (ca 250m kaugusel).

Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringuga määratud, kehtest. 31.05.2018 Harku VVK otsusega nr 51 (edaspidi Teemaplaneering) väärtusliku maastikuga piirkonnad – kontaktvööndi lõuna, edela ja läänepoolsele alale jääb Ilmandu väärtuslik maastik ning põhja, kirde, ida ja kagupoolsele alale jääb Rannamõisa väärtuslik maastik.

Sama teemaplaneeringuga on määratletud miljööväärtuslike hoonestusalade piirkonnad, neist ulatub käesoleva planeeringu kontaktvööndi loodeossa Romantika 3 suvilapiirkonna ja kirdeossa Rannamõisa metsasuvilate miljööväärtuslik hoonestusala – väljavõte teemaplaneeringust vt joonis DP-02A.

Planeeritav ala asub üldplaneeringu ja teemaplaneeringu kohaselt elamumaa maa-alal. Planeeringuala kontaktvööndis on valdavalt väikeelamutega hoonestatud maaüksused.

Olemasolevad hooned planeeringuala lähipiirkonnas on valdavalt 2-korruselised üksikelamud, leidub ka 1-korruselisi ja 3-korruselisi elamuid (Allika tee 4, Allika tee 8, Tilgu tee 9, Kadaka tee 5, Kadaka tee 10). EHRi andmetel on elamute kõrgus enamasti 7-9m vahemikus, 10m ületava kõrgusega on elamud Kõrgemäe tee 4 (10,1m), Kadaka tee 10 (10,2m), Kadaka tee 9 (11,2m), Allika tee 8 (11,2m)

Piirkonnas esineb ka üksikuid kahe korteriga elamuid (Kõue tee 2 ja Kõue tee 7, Kadaka tee 11)

Elamuhoonete ehitisealune pind jääb üldjuhul vahemikku (aritmeetiline keskmine ~213m<sup>2</sup>), samas on hulk elamuid üle 300m<sup>2</sup> ehitisesaluse pinnaga (Allika tee 8 - 336m<sup>2</sup>; Kõue tee 5 – 301m<sup>2</sup>; Kadaka tee 3 – 345m<sup>2</sup>; Kadaka tee 5 – 345m<sup>2</sup>; Kadaka tee 7 – 345m<sup>2</sup>; Kadaka tee 9 – 354m<sup>2</sup>; Kadaka tee 9a – 304m<sup>2</sup>; Kadaka tee 10 – 351m<sup>2</sup>).

Hoonestatud elamumaa kruntide täisehituse % aritmeetiline keskmine on 10%; sj üle 15% täisehitusega on elamute krundid: Allika tee 8 (15,4%), Kadaka tee 14a (23,4%), Kadaka tee 10b (18,2%), Ringtee 22 (15,6%)

Hoonestuse arhitektuurne stiil ning katuste lahendus on planeeringuala kontaktvööndis varieeruv. Planeeringuala piirneb 3 erineva katuseltüübiga olemasoleva hoonestusega aladega –vt joonis DP-02C.

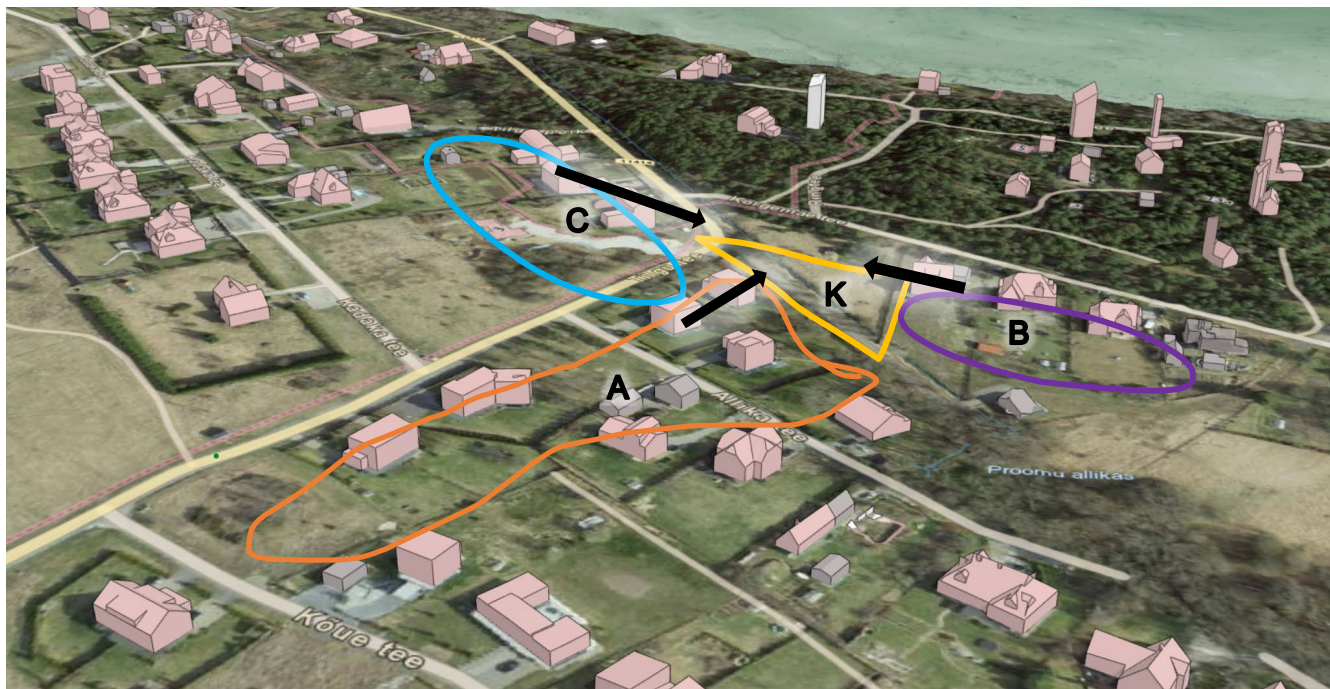
Tilgu tee äärsed planeeritavast alast edelasse jäävad olemasolevad hooned on kahekorruselised lamekatustega elamud (skeemil 1 piirkond A), sh ka planeeringuala lähim edelapoolne naaberhoone Tilgu tee 10.

Kõrgemäe tee äärsed elamud (skeemil piirkond B) on kahekorruselised viil- ja mansardkatusega hooned, katuse kaldega 30 kuni 45kraadi. Kõrgemäe tee on üsna tiheda kõrghaljastusega, mis varjab suuresti vaateid hoonetele..

Tilgu tee – Kõrgemäe tee ristmiku piirkonnas on olemasolevate kaar-katusega 2-korruseliste hoonete grupp (piirkond C).

Planeeringuala asub nende 3 küllaltki erineva stiiliga hoonestuslaadiga piirkonna kokkupuutepunktis, kõige enam haakub planeeritav ala Kõrgemäe tee äärse olemasoleva hoonestusega (ala B), mis küll ei domineeri piirkonna tänavaruumis, kuna sellel tänaval kasvab tiheda kõrghaljastusega. Tilgu tee äärne olemasolev lamekatustega hoonestus (ala A) Tilgu tee äärsel nõlval on paremini vaadeldav. Kaarkatused (ala C) on pigem piirkonnas erandlikud.

Planeeritavale krundile kavandatav hoonestuslaad peaks arhitektuurikeelelt haakuma eelkõige vahetus naabruses asuva Kõrgemäe tee äärse olemasoleva hoonestusega (valdavalt 30 - 45 kraadise kaldega viil- ja mansardkatustega hooned).



Skeem 1 Hoonestuse arhitektuurne stiil on planeeringualaga (joonisel ala K) külgneval maaalal varieeruv, eristatavad on 3 eri hoonestuslaadiga piirkonnad A – lamekatustega elamud, B – viilkatustega elamud ja C – kumera kaarkatusega elamud

Kasutatud aluskaart: väljavõte Maa-ameti Geoportaali 3d kaardist [Maa-amet 3D \(maaamet.ee\)](https://3d.maaamet.ee/kaart/)  
<https://3d.maaamet.ee/kaart/>

### 3.2. Asend

Planeeringuala asukohaskeem vt joonis DP-01, Kontaktvöönd vt DP-02, tugiplaan vt DP-03, olemasoleva olukorra fotod – vt Lisa 3

Planeeritavast alast kirdesuunda jääb Rannamõisa metsa suvilate ala, kus hooned paiknevad hajusalt reljeefses maastikus valdavalt tiheda okaspuu-metsa sees, hoonete vahetu ümbrus on sageli avatum. Metsa-ala keskosas paiknevate suvilateni viivad looklevad tupikteed. Kakumäe laht on planeeritavast alast ca 250m kaugusel.

Planeeritavast alast edelasse jääb kõrgema reljeefiga ala, maapind on tõuseb 100m kohta 4,5m - 5m võrra.

Planeeringualale on juurdepääs avaliku kasutusega vallale kuuluvalt Kõrgemäe teelt.

Olemasolev juurdesõidutee on näidatud joonisel DP-04.

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega (asukohad vt joonis DP-02 kaardilt „Planeeringuala kontaktvööndi katastriüksused“):

kirdeküljel:

#### **Kõrgemäe tee**

|                |                    |                                     |             |
|----------------|--------------------|-------------------------------------|-------------|
| 19801:002:0571 | Transpordimaa 100% | krundi pindala 40412 m <sup>2</sup> | valla omand |
|----------------|--------------------|-------------------------------------|-------------|

kaguküljel:

#### **Kõrgemäe tee 4**

|                |               |                                    |          |
|----------------|---------------|------------------------------------|----------|
| 19801:001:0730 | Elamumaa 100% | krundi pindala 2972 m <sup>2</sup> | eraomand |
|----------------|---------------|------------------------------------|----------|

edelas:

#### **Tilgu tee 10a**

|                |                                  |                                    |          |
|----------------|----------------------------------|------------------------------------|----------|
| 19801:001:0606 | Tootmismaa 60% Transpordimaa 40% | krundi pindala 4011 m <sup>2</sup> | eraomand |
|----------------|----------------------------------|------------------------------------|----------|

loodes:

#### **Tilgu tee**

|                |                    |                       |            |
|----------------|--------------------|-----------------------|------------|
| 19801:001:1629 | Transpordimaa 100% | krundi pindala 9,46ha | riigiomand |
|----------------|--------------------|-----------------------|------------|

Naaberkruntidest on hoonestatud Kõrgemäe tee 4 ja Tilgu tee 10a.

**Kõrgemäe tee 4** krundil on olemasolev elamu (EHR kood 116067962 kõrgus 10,1m + sügavus 1.3m; abs. kõrgus 34,1m), 2 maapealset + 1 maa-alune korrus; maapealse osa ehitisealune pind 151 m<sup>2</sup>

Ja abihoone ( garaaž EHR kood 120551121), kõrgus 5,0m abs kõrgus 29,2; 1 maapealne korrus ehitisealune pind 60 m<sup>2</sup>

**Tilgu tee 10a** krundil asub 1-korruseline veepuhastusjaama hoone (EHR kood 121281614, kõrgus 4,4m; abs. kõrgus 29,7m , ehitisealune pind 105.0m<sup>2</sup>).

Planeeritavale alale lähima olemasolev hoonestuse moodustavad Lisaks naaberkrundi elamule ja abihoonele valdavalt 2-korruselised üksikelamud.

Kõrgemäe tee ääres on **Kõrgemäe tee 6** 2-korruseline elamu (EHR kood 116056850) ehitusaluse pinnaga 203 m<sup>2</sup>

**Kõrgemäe tee 8** krundil on 2-korruseline elamu (EHR kood 116054819) ehitusaluse pinnaga 170 m<sup>2</sup>

**Kõrgemäe tee 10** krundil on 2-korruseline elamu (EHR kood 116001911) ehitusaluse pinnaga 158 m<sup>2</sup> ja lisaks sellele 3 abihoonet.

**Kõrgemäe tee 12** krundil on 1-korruseline elamu (EHR kood 116001859) ehitusaluse pinnaga 126,4 m<sup>2</sup> ja lisaks sellele 2 abihoonet ehitusaluse pinnaga 192,1m<sup>2</sup> ja 48m<sup>2</sup>

Kõrgemäe teest mere poole jääb Rannamõisa küla metsasuvilate miljööväertusliku hoonestusala piirkond

Planeeritavast alast teisele poole Tilgu tee 10a krundi on **Tilgu tee 10** krundil 2-korruseline ehitusjärgus olev elamu (EHR kood 120246282) hoonestusaluse pinnaga 137m<sup>2</sup>,

Teisele poole Tilgu teed jäävad samuti 2-korruselised elamud

**Tilgu tee 9** krundil 2-korruseline elamu (116049560) kõrgusega 7,1m ja sügavusega 3,1m (abs kõrgus 35,7m) ehitusaluse pinnaga 291m<sup>2</sup>

**Tilgu tee 11** krundil 2-korruseline elamu

(EHR kood 116067998) ehitusaluse pinnaga 244m<sup>2</sup>

**Tilgu tee 13** krundil 2-korruseline elamu (EHR kood 116054565) ehitusaluse pinnaga 273m<sup>2</sup>

### 3.3. Piirangud ja kitsendused

Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd
- elektriõhuliin (alla 1 kV) kaitsevöönd
- elektrimaakaabelliini kaitsevöönd
- sideehitise kaitsevöönd
- ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniehitise vöönd
- vooluveekogu – kraav

Maavarasid ja muid loodusvarasid antud alal ei esine.

Planeeringualale ei jää väärtuslikke märgalasid, pinnavorme ega metsaalasid.

Planeeringuala pole rohevõrgustiku maa-ala. Eesti Keskkonnaportaali andmebaasi kohaselt (seisuga 10.04.2023) ei asu planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Maa-ameti looduskaitse ja Natura2000 kaardirakenduse ning keskkonnaregistri järgi planeeringualal kaitstavaid loodusobjekte ega -alasad pole registreeritud.

Vastavalt Maa-ameti kaardirakendusele ei asu planeeringualal kultuurimälestisi ega nende kaitsevööndid

## 4. Planeeritud lahendus

### 4.1. Vastavus maakonnaplaneeringule

Detailplaneeringu lahendus vastab Harju maakonnaplaneeringule 2030+, kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78, planeeritava ala jääb maakonnaplaneeringu asustuse suunamise kaardil linnalise asustusega alale, planeeritava maa-alal ei ole rohevõrgustikke ega väärtuslikke maastikke.

### 4.2. Vastavus üldplaneeringule

Detailplaneeringu eesmärgiks on määrata Kõrgemäe tee 2 Elamumaa 100% sihtotstarbega krundile ehitusõigus üksikelamu ja seda teenendavate abihoonete rajamiseks, lahendada juurdepääs krundile ja kavandada tehnoorkudega varustatus.

Vastavalt maa-alal kehtivale Harku valla üldplaneeringule (kehtestatud 17.10.2013 Harku VVk otsusega nr 138) ning seda täiendavale Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringule (kehtest. 31.05.2018 Harku VVk otsusega nr 51) on tiheasustusalas asuv Rannamõisa küla Kõrgemäe tee 2 elamumaa krunt detailplaneeringu kohustusega alal. Detailplaneeringu kohustusega aladel ja juhtudel toimub elamute, suvilate ja nende abihoonete ehitamine ja projekteerimine detailplaneeringu alusel.

Üldplaneeringut täpsustava Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja peatükis „Tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elamumaaal“ on öeldud: Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on Tabasalu ja Harku alevike piires 1500 m<sup>2</sup>, muudel elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m<sup>2</sup>.

Olemasoleva elamumaa krundi suurus on 4001m<sup>2</sup>, eraldades sellest perspektiivse kergliiklustee transpordimaa tarbeks 283m<sup>2</sup>, jääb elamumaa krundi suurus 3718m<sup>2</sup>, mis suurem kui minimaalselt lubatav 2000m<sup>2</sup>.

Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised) on üle 2000 m<sup>2</sup> ja kuni 5000 m<sup>2</sup> suurusel krundil kuni 15%; käesoleva planeeringuga kavandatav krundi maksimaalne täisehituse % on 10.

Seega on käesolev detailplaneering kehtiva Harku valla üldplaneeringu ja seda täpsustava Teemaplaneeringu kohane.

Planeeringuga määratakse krundi ehitusõigused ja hoonestustingimused, lahendatakse juurdepääs ja tehakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamise lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

### 4.3. Planeeringulahendus

Planeeringuga jagatakse olemasolev Kõrgemäe tee 2 maaüksus kaheks krundiks: Kõrgemäe tee 2 maaüksuse Tilgu tee poolses servas moodustada eraldi transpordimaa sihtotstarbega krunt perspektiivse kergliiklustee rajamiseks (krunt pos 2), ülejäänud maa-ala jääb kasutusele elamumaa krundina

Elamumaa sihtotstarbega Kõrgemäe tee 2 krundile on määratud ehitusõigused ja hoonestustingimused ühe üksikelamu ja seda teenendava abihoone rajamiseks, lahendatakse juurdepääs ja tehakse planeeringuala tehnovõrkudega varustamise lahendus ning seatakse keskkonnatingimused planeeringuga kavandatu elluviimiseks.

#### Planeeritavad ehitusõigused

Krunt pos 2 on transpordimaa sihtotstarbega krunt perspektiivse kergliiklustee rajamiseks, hoonestusõigust ei kavandata, kergliiklustee lahendus tehakse tee ehitusprojektiga.

Krunt pos 1 on elamumaa sihtotstarbega krunt, lubatav maksimaalne hoonete ehitistealune pind krundil pos 1 on kuni 360m<sup>2</sup>, so 10% krundi pindalast.

Krundile pos.1 on lubatud ehitada:

1 ühepere-elamu (kuni 2 maapealse korrusega hoone maksimaalse kõrgusega kuni 9m maapinnast) ja 1 abihoone (1 maapealse korrusega hoone kõrgusega kuni 5m maapinnast). Maa-aluseid korruseid (keldri- või soklikorrust) ei ole kavandatud. Päikesepaneelid tuleb kavandada hoone konstruktsioonile. Maa peale päikesepaneelide kavandamine ei ole lubatud. Päikesepaneelide paigaldamisel hoone katusele ei tohi nende konstruktsioon ületada maksimaalse lubatavat hoone kõrgust.

Täiendavalt on lubatud krundile püstitada kuni 20m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitisi, nende ehitisealune pind arvestatakse krundile maksimaalselt lubatava ehitisealuse pinna sisse. Väikeehitisi ei ole lubatud püstitada tehnovõrkude kaitsealale, ristmiku nähtavuskolmnurga maa-alale, väikeehitised peavad jääma planeeringuga määratud hoonestusalale.

Krundi piirile lähemale kui 4m ehitamisel peab olema selleks naaberkrundi maaomaniku kirjalik nõusolek, lisaks peavad olema täidetud tuleohutuse nõuded.

Nõuded hoonestusele

Kavandatavad hooned peavad hästi haakuma miljöoga ja sobituma piirkonnas väljakujunenud hoonestuslaadiga. Maastiku struktuur ja haljastus peab olema hoonete ja rajatiste paigutuse aluseks, välistada hoonete liigse domineerimisega maastikus.

Detailplaneeringus on määratud hoonestusala piirid. Hooned tuleb kruntidele paigutada järgides tuleohutuseeskirju. Elamu maksimaalseks lubatavaks kõrguseks on 9,0 m ja abihoonel 5m planeeritavast maapinnast; lubatav katusekalle on 30-45°, sj abihoone katus võib olla ka ühepoolse kaldega.

Hoonete välimus peab olema kaasaegse arhitektuurse lahendusega, arvestama peab kontaktvööndi arhitektuurse vormikeelega ja kasutama sellele sobivaid viimistlusmaterjale näiteks plekk, betoon, puit, klaas, vineer, keraamiline plaat või krohvipinda. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik vaba – vastavalt arhitektuursele lahendusele.

Ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine ei ole lubatud.

Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele ning olema arhitektuurselt kõrgetasemelised. Katusekattmaterjalid ja välisviimistlusmaterjalid valida sobivuses hoone arhitektuuriga. Välisviimistluses on soovitatav kasutada naturaalseid väärkaid materjale: puit, looduslik kivi, tellis, betoon, klaas. Katusekattena on keelatud trapetsprofiili laadsed plekkmaterjalid ja teised tööstushoonete



katusekatte-materjalid, eredavärvilised materjalid. Hoonete põhikonstruktsioonide materjalide valik on vaba – vastavalt arhitekti ettepanekule.

Hoonete projekteerimisel järgida energiatõhususe nõudeid.

Hoonete konstruktsioonidele on lubatud paigaldada päikesepaneelid, paneelid ei tohi ületada lubatud hoone maksimaalset kõrgust.

Detailplaneeringus on arvestatud minimaalseks ehitiste tulepüsivusklassiks TP3, Hoonete projektid peavad olema koostatud vastavuses kehtivatele seadustele.

Planeeritav maa-ala paikneb Kõrgemäe tee ja Tilgu tee vahelisel alal, seega liiklusringkonnas. Hoonestuse rajamisel arvestada teedelt tulevaga, hoonete projekteerimisel arvestada, et tagatud on eluruumide vastavus müranoüetele

Ehitusloakohustuslike hoonete püstitamise kavatsuse korral tutvustada hoone arhitektuurset eskiislahendust vallale, välja arvatud terrasside korral, kui terrassi alune pind jääb alla 200 m<sup>2</sup> ja on alla 1 m kõrgune senist olukorda kajastaval alus-kaardil toodud olemasolevast maapinnast.

Ehitusloakohustuseta väike-ehitised ja väikevormid lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt, materjalide valikul lähtuda hoonete arhitektuursest stiilist.

Hoonestuse ja parkimise täpne lahendus tehakse ehitusprojektiga. Parkimine lahendada omal krundil. Planeeritav üksikelamu normatiivne parkimiskohtade arv on 3 parkimiskohta (vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad). Osa parkimiskohti võib lahendada ka garaažina.

### Piirded

Piirdeaed paigaldatakse üldjuhul krundipiirile. Kõik piirdeaedid peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused. Elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre. Elamute piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest, Piirdeaedade rajamisel peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustikku (säilitatav kõrghaljastus). Krundi piirded peavad sobima ümbritsevasse keskkonda ning arhitektuurset sobima rajatavate hoonetega, piirete maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Puithoonetel tuleb eelistada puitmaterjalist piirdeaedu või ette näha hoonega arhitektuurset haakuv piirdeaed. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida (nt kivist sokli ja aiapostidega puitaed), sj kivi võib piirdeaia puhul kasutada vaid piirdeaia postide ja sokli osas. Piirete läbipaistvus peab olema vähemalt 30%. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Teega piirnevale alale müratõkkemüüride ja plankude püstitamine ei ole lubatud.

Kõrgemäe tee 2 krundi edelapiiril on olemasolev sügav kraav, mis tõkestab sellelt küljelt juurdepääsu krundile. Piirdeaed rajada kraavi kirdenõlvale krundi piirist sissepoole. Privaatsuse tagamiseks võib sellel krundi küljel piirdeaia asemel kasutada mitmerindelise haljastust.

Kõrgemäe tee 2 ja 4 kruntidevahelisele piirile on lubatud rajada piirdeaed, praeguseks on Kõrgemäe tee 4 maaomaniku poolt sellel lõigul horisontaalsetest laudadest puitaed.

Kõrgemäe tee 2 Kõrgemäe tee poolsele krundi piirile piirdeaia rajamisel tuleb arvestada olemasoleva kõrghaljastusega. Võimalik piirdeaia paiknemine elamumaa krundil on näidatud planeeringu joonisel, täpne aia ja väravate asukoht ning tüüp täpsustada ehitusprojektiga. Väravad ei tohi avaneda tänava poole.

Tilgu tee ja Kõrgemäe tee nähtavuskolmnurka (vt joonis DP-06) pole piirdeaia ega kõrghaljastuse rajamist kavandatud.

Elamumaa krundi sissepääsu lähedusse paigaldada sorteeritud jäätmete kogumismahutid vastavalt vallas kehtivatele jäätmehooldusnõuetele.

#### 4.4. Planeeringuala tehnilised näitajad

##### KRUNTIDE MOODUSTAMINE

| pos nr | plan. krundi pindala (m <sup>2</sup> ) | plan. krundi sihtotstarve (kü liigi järgi) | moodustatakse kinnistust (kü nr) | liidetavate - lahutatavate osade suurused | osade senine sihtotstarve vastavalt kü liigile |
|--------|--|--|----------------------------------|---|--|
| 1      | 3718                                   | E100%                                      | Kõrgemäe tee 2<br>19801:001:0710 | 4001 - 283                                | E100%  |
| 2      | 283                                    | L100%                                      | Kõrgemäe tee 2<br>19801:001:0710 | 4001 - 3718                               | E100%  |

##### KRUNTIDE PLANEERITUD EHITUSÕIGUS

| pos nr | aadress/ ettepanek | plan. krundi pindala (m <sup>2</sup> ) | lubat. max ehitisealune pind (m <sup>2</sup> ) | hoonete lubat. max kõrgus plan. maa-pinnast (m) elamu/abihoone | hoonete lubat. max korruselisus elamu/abihoone | max hoonete arv krundil elamu/abihoone | lubat. suurim kinnistu täisehitus % | nõutav min. tulepüsi-vus | Planeeritud maa sihtotstarve ja osakaalu % (katastriüksuse liigiti) | plan. parkimiskohtade arv krundil | piirangud                       |
|--------|--------------------|--|--|--|--|--|-------------------------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------|
| 1      | Kõrgemäe tee 2     | 3718                                   | 360  | 9/5  | 2/1  | 1/1                                    | 10                                  | TP3                      | E100%   | 3                                 | arhitektuuri-nõuded vt. ptk 4.3 |
| 2      | Kõrgemäe tee 2a    | 283                                    | -  | -  | -  | -                                      | -                                   | -                        | L100%   |                                   |                                 |

##### TEHNILISED NÄITAJAD

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| planeeringuala suurus  | ca 0,4ha               |
| kruntide arv           | 2                      |
| maa-ala bilanss:       |                        |
| Elamumaa 100%          | 93% 3718m <sup>2</sup> |
| Transpordimaa 100%     | 7% 283m <sup>2</sup>   |
| ehitisealune pind      | 360m <sup>2</sup>      |
| kavandatud hoonete arv | 2                      |
| parkimiskohtade arv    | 3*                     |

\*Parkimiskohad võivad asuda ka hoones

#### 4.5. Insolatsioon

Kavandatud hoonestusala jääb Kõrgemäe tee 4 poolsest krundi piirist vähemalt 4m kaugusele. Naaberkrundil paiknevast olemasolevast elamust jääb kavandatud hoonestusalal vähemalt 10m kaugusele. Elamu ehitamiseks kasutatav hoonestusala jääb krundi põhjapoolsesse ossa, elamuhoone maksimaalne lubatud on kõrgus on 9m, seega 45 kraadise nurga all paistva päikese varjuala ulatub planeeritavast kuni 9m kõrgusest elamust maksimaalselt kuni 9m kaugusele, st planeeritud elamu võimalik varjuala ei ulatu naaberkrundi elamuni.

Kõrgemäe tee 2 krundile kavandatud hoonestusalale elamu ja abihoonete ehitusõiguse andmine ei mõjuta naaberkruntide elamute valgusolusid.

Olemasolevat kõrghaljastust pole planeeringuga ette nähtud krundi valgustingimuste parandamise eesmärgil likvideerida, krundil kasvavad puud säilitatakse maksimaalselt.

#### **4.6. Keskkonnakaitse abinõud**

Planeeritav maa-ala paikneb detailplaneeringu kohustusega tiheasustusalas, mille maakasutuse juhtotstarve on elamumaa. Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmetekke ja mürataseme suurenemist. Planeeritava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Vibratsiooni võib esineda ehitusperioodil. Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega ei kahjustata inimeste tervist, heaolu, vara ega kultuuripärandit. Arvestades planeeringuala lähiümbruses olemasolevate elamumaadega, siis ühe eluaseme rajamine ja kasutamine ei põhjusta antud asukohas olulist keskkonnamõju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on ehitusaegsed. Käesoleval juhul kavandatava üksikelamu ehitamisega ei kaasne arendustöödele iseloomulikke suuremahulisi ehitustöid ega inimvoogude liikumist. Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

Planeeringualale kavandatakse tegevust, millega ei kaasne olulist keskkonnamõju.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse võimalikult maksimaalne säilitamine. Sademete veed hoonete katustelt ja kõvakattega pindadelt koguda ja taaskasutada kastmisveena, taaskasutusest ülejääv sademetevesi hajutada ja immutada pinnasesse.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul hoonestusalalt eemaldatav kasvupinnas ja kasutada hilisematel heakorrasustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjadele.

Jäätmekäitus lahendatakse planeeringualal vastavalt valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

##### **4.6.1.Mürakaitse abinõud**

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses reaalselt olemasolevate elamutega. Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (21.00-7.00). Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi elamualadel kella 21.00 – 7.00 vahel ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 kehtestatud II kategooria tööstusmüra piirtaset - päeval 50dB ja öösel 40dB.

Projekteerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.

Planeeritav maa-ala paikneb Kõrgemäe tee ja Tilgu tee vahelisel alal, seega liiklusemüra piirkonnas. Hoonestuse rajamisel arvestada teedelt tuleva müraga, hoonete projekteerimisel arvestada, et tagatud on eluruumide vastavus müranõuetele (kasutada siseruumidesse müra levikut takistavaid ehituskonstruksioone, eluruumide paigutamisel hoone planeeringus arvestada liiklusemüra mõjuga). Müratõkke eesmärgil läbipaistmatute plankpiirete rajamine pole lubatud.

##### **4.6.2.Sademetevee käitlemine**

Valdavalt säilitada olemasolevat reljeefi. Hoonestusala vertikaalplaneering lahendada hoone ehitusprojektiga. Sademete veed projekteeritavate hoonete katustelt ja krundi kõvakattega pindadelt koguda ja kasutada kastmisveena..Taaskasutusest ülejääv sademetevesi hajutada ja immutada pinnasesse. Sademeteveest ei tohi juhtida naaberkinnistutele. Sademeteveest ei tohi juhtida olmereovee-kanalisatsioonitrassi. Sademeteveest vabanemiseks tuleb eelistada maastikukujunduslike võtetega looduslähedasi lahendusi.

Täpne kavandatavate hoonete suhteline kõrgus määratakse hoonete eskiisprojekti staadiumis arvestades valitud asukoha reljeefi ja olemasolevat haljastust. Absoluutkõrguste muutmine krundil pole üldjuhul

soovitav, muudetakse vajadusel minimaalselt ainult planeeritud hoonestusalal, et rajada juurdepääsud ning tagada sadevete äravool. Maapinna kõrguste muutmist säilitatava kõrghaljastuse piirkonnas mitte ette näha, säilitada maksimaalselt olemasolev looduslik ilme.

Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada olemasolevate teede kõrgustega ning kanalisatsioonirajatiste võimaliku paigaldamise sügavusega. Võimaluse korral eelistada sademevee ärajuhtimiseks säästlikke lahendusi ja vältida sademevee torustikke. Kasutada lahtiseid kraave, tiike, kallakuid. Tiheasustusalal kasutada kraave jms haljastuslikul eesmärgil arvestades ümbruskonna eripärasid ja ruumilisi lahendusi.

#### 4.6.3. Haljastus ja heakord

Vastavalt planeeritaval maa-alal kehtivale Teemaplaneeringule tuleb elamukruntidel olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusala vähemalt 70 % ulatuses, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraied ning rajada uut kõrghaljastust väheväärtusliku haljastuse asemele. Asendusistutuse peab tagama maaomanik vastavalt kehtivale korrale.

Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine. Planeeringus on näidatud elamu soovituslik asukoht. Hoonestuse täpne asukoht määratakse ehitusprojektiga. Krundi hoonestusprojektiga lahendatakse ka krundi õueala haljastus. Üldprintsipiibiks on maksimaalselt säilitada olemasolev kõrghaljastus.

Elektri õhuliini kaitsevööndisse jääv(ad) puu(d) eemaldatakse vastavalt kehtivale korrale kooskõlastatult kohaliku omavalitsusega. Hoonestuse rajamiseks ning trasside- ja teede ehitamiseks hädavajalike puude eemaldamine kooskõlastatakse läbi ehitusloaprojektide.

Planeeritud elamust Tilgu tee poole jäävale alale rajatakse Kõrgemäe tee 2 krundile müratõkkemeetmena mitmerindelise mitmeliigilise uushaljastus, soovitatav on tellida haljastusprojekt.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada hilisematel haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele. Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised normikohased kujud.

Omanik on kohustatud karpima avalikult kasutatava tee ääres kasvavad puud ja põõsad sel määral, et need ei takistaks liiklust ja ei piiraks nähtavust teel ega varjaks liikluskorraldusvahendeid. Omanik on kohustatud niitma hoone või avalikult kasutatava teega piirnevaid rohttaimedega kaetud alasid vähemalt üks kord kalendriaastas. Omanik on kohustatud niitma tiheasustusalal asuval kinnistul rohtu, sealhulgas muru, sagedusega, et selle kõrgus ei ületaks 15 cm. Omanik on kohustatud tagama kinnistul asuvates kraavides vee tõrgeteta äravoolu ja puhastama selleks kraavi põhja ja nõlvad rohust, võsast, puudest, jäätmetest ning muudest vee äravoolu takistavatest asjadest (vt Harku valla heakorra eeskiri–Riigi Teataja ). Maaomanik peab kraavi voolusängist eemaldama takistused, puittaimestik tuleb raiuda veejuhtme põhjast, nõlvalt ja kaldalt, kui see takistab veejuhtme toimimist. Kraavi kaldal peab rohttaimestikku ja peenvõsa niitma vähemalt 1,5 m laiusel ribal ning niidetud rohttaimestik ja peenvõsa tuleb kraavi voolusängist eemaldada.

#### 4.6.4. Jäätmekäitlus

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmetekke vältimise võimalusi ning kanda hoolt, et tekkivad jäätmed ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale.

Soovituslik on ehitustööde käigus koguda kinnistul kasvupinnas ja kasutada haljastustöödel. Haljastustöödel mitte vajatava likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki tehnoloogilisi võimalusi jäätmete liigiti kogumiseks nende tekkekohas ning nende taaskasutamiseks, kui see ei ole muude käitlusviisidega võrreldes ülemäärane kulukas. Jäätmed tuleb sortida tekkekohas ning seejärel liigiti koguda. Liigiti kogutud jäätmed tuleb taaskasutada kohapeal. Kui jäätmeid pole võimalik kohapeal taaskasutada, tuleb need anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat keskkonnaluba omavale isikule.

Ohtlikud jäätmed tuleb koguda liikide kaupa eraldi ja vastavalt kehtestatud korrale anda üle vastavat luba omavale jäätmekäitlusettevõttele.

Sorteeritud jäätmete kogumiseks tuleb konteinerid paigutada kõva kattega (betoon, asfalt, kiviparkett jms) alusele. Mahutiite paiknemiskohtade ja juurdesõiduteede korrashoiu eest territooriumil vastutab territooriumi haldaja.

Jäätmekäitlus lahendatakse kinnistutel vastavalt valla jäätmehoolduseeskirja nõuetele.

#### 4.6.5.Radooniohu kaitseabinõud

Eesti territooriumi pinnaseõhus varieerub see näitaja valdavalt vahemikus 23–75 kBq/m<sup>3</sup>. Eestis loetakse ohutuks taset, kui radoonisisaldus on pinnaseõhus kuni 30 kBq/m<sup>3</sup>. Eesti Geoloogiakeskuse radoonikaardi andmetel on Harku valla Rannamõisa külas keskmine radoonitase on kõrge (150-250 Bq/m<sup>3</sup>) ning kohati eriti kõrge, esineb diktüoneemakilda ja fosforiidi avamusi. Elamu projekteerimisel viia projekteeritava hoone asukohas läbi radoonitaseme mõõtmised. Radooniohutu lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga vastavalt radoonimõõtmise tulemustele.

Ehitusprojekti koostamisel näha ette vastavad radoonitõkke abinõud vastavalt EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes. Pinnase kõrge radoonisisalduse korral on nõutavad tarindite radoonikindlad lahendused (õhutihedad esimese korruse tarindid ja/või alt ventileeritav betoonplaatpõrand või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon), sealjuures elamu esimese korruse põrand ja vundament peavad moodustama ühtse õhutiheda radoonitõkke; radoonitõkke kihte läbivate tarindite ning kommunikatsioonitorude ja -juhtmete liitekohad peavad olema õhutihedad.

Elamu ventilatsioonisüsteem tuleb projekteerida selliselt, et hoonealuse kõrge radoonisisaldusega pinnase õhk ei satuks eluruumidesse.

Olmevee radoonisisaldus ei tohi olla suurem, kui on joogiveele kehtestatud normiga lubatav. Kõrgema radoonisisaldusega olmevee tarbimise korral tuleb kasutada eriseadmeid veest õhu eemaldamiseks.

#### 4.7. Tuleohutuse tagamine

Tule levik ühelt ehitistelt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonete vaheline kuja takistama tule levikut teistele hoonetele, kusjuures juhul, kui hoonete vahelise kuja laius on alla 8 m, tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega – lahendatakse ehitusprojektiga.

Nimetatud hoonete vahelise kuja arvestamisel võib lugeda üheks hooneks tuletõkkesektsiooni nõuetele vastavat hoonetekompleksi, kusjuures sellised hooned peavad olema tuleohutusest lähtuvalt samases klassis, vastavalt kas TP1, TP2 või TP3 ja selliste hoonete kasutajate arv ja korruste pindala on väiksemad hoonetekompleksile kohalduvatest nimetatud arväärtustest. Planeeritaval alal on arvestatud, et ehitatavad hooned on vähemalt tulepüsivusklassiga TP3, hoonete tulepüsivusnõuded täpsustatakse ehitusprojektidega.

Tuletõrje veevarustus. Tuletõrje vesi peab vastama EVS-812-6:2012 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ nõuetele. Hoonete tuleohutuse lahendused esitada ehitusprojekti mahus.

Hoonete projekteerimisel arvestada ehitistele piisava juurdepääsu tagamisega päästemeeskonnale ja – tehnikale. Juurdesõit maaüksusele on Kõrgemäe teelt.

Olemasolev tuletõrjevee hüdrant on Kõrgemäe tee servas (kavandatud hoonestusalast ca 50m kaugusel, Veevõtukohta asukoht on näidatud joonisel DP-04.

Ehitatavate hoonete kaugus Kõrgemäe tee 4 elamukrundi piirist on minimaalselt 4,0 m; hoonete tulepüsivusklass on minimaalselt TP-3. Hoonestuse projekteerimisel lähtuda kehtivatest asjakohastest tuleohutusnormatiividest, sh Siseministri määrus 03.04.2017 nr 17 Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele, Tuleohutuse seadus RT I 2010, 24, 116.

Ehitusprojektid tuleb täiendavalt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.



Foto 1, 2 Olemasolev tulekustutusvee hüdrant Kõrgemäe teel

#### 4.8. Liikluskorraldus ja parkimine

Planeeritav ala külgneb riigiteega nr 11414 Tilgu tee km 0,380–0,415, keskmine ööpäevane liiklussagedus on 696 autot. Transpordiamet on esitanud järgnevalt loetletud seisukohad 30.09.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/20195-2 planeeringu koostamiseks:

- Juurdepääs planeeringualale kavandada kohaliku tee nr 1980044 Kõrgemäe tee kaudu. Täiendavaid ristumiskohti riigiteedelt mitte planeerida.
- Joonistele kanda ja seletuskirjas tuua välja EhS § 71 kohane tee kaitsevöönd.
- 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. **Anname nõusoleku hoonete kavandamiseks tee kaitsevööndisse vastavalt väljakujunenud hoonestusjoonele (20 m sõidutee servast).**
- Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha.
- Joonistele kanda (ja seletuskirjas kirjeldada) nähtavuskolmnurki vastavalt juhise „Ristmike vahekauguse ja nähtavusala määramine“ ja külgnähtavust vastavalt normide tabelile 2.14. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel näha ette metsa, võsa, heki, aia vm rajatise likvideerimine (EhS § 72 lg 2).
- Joonistel näidata planeeringualal paiknevad olemasolevad ja kavandatavad tehnovõrgud ning muu taristu. Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Vaba ruumi olemasolul võime asukohapõhiselt anda nõusoleku kasutada seda maad tehnovõrkude paigutamiseks. Planeeringu koosseisus kavandatavad riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
- Seletuskirjas käsitleda ning joonistel näidata planeeringuala sademevee ärajuhtimise lahendus. 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. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist.
- Planeeringu elluviimise kavas määrata ehitusjärjekorrad. Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitamise alustamise teatise esitamist.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Detailplaneeringu aluseks olev geodeetiline alusplaan peab olema mõõdistatud piisavas ulatuses, mis võimaldab hinnata planeeringulahenduse sobivust sh kavandatud sademevete ärajuhtimise süsteemi jms.
- Kanda joonistele riigitee kaitsevööndisse planeeritud objektide (hoonestusala, parkla, tehnorajatis jms) kaugused riigitee kätte servast.
- Planeeringus tuleb kasutada riikliku **teeregistri** põhiseid teede numbreid ja nimetusi.
- Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, tuleb planeeringu koostamisel arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste).

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemete tagamiseks. Seletuskirjas kirjeldada ning vajadusel näidata joonistel kavandatud leevendusmeetmed. Seletuskirja lisada selgitus, et tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

- Planeeringu seletavas osas märkida, et kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Transpordiameti seisukohtadega on planeeringu koostamisel arvestatud. Juurdepääs planeeringualale on kohaliku tee nr 1980044 Kõrgemäe tee kaudu (vallale kuuluv avaliku kasutusega tee).

Lähipiirkonna liikluskorraldust käesoleva planeeringuga ei muudeta. Planeeringuala jääb osaliselt Tilgu tee (riigitee nr 11414) ja osaliselt Kõrgemäe tee (kohalik tee nr 1980044) teekaitsevööndisse. Ehitusseadustik § 71 lõike 2 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Tee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Käsitleva planeeringuga Tilgu tee kaitsevööndi laiuse vähendamist ei taotleta, Transpordiameti kirjaga 30.09.2022 nr 7.2-2/22/20195-2 on antud nõusolek hoonestuse paigutamiseks kuni 20m kaugusele sõidutee servast. Riigitee kaitsevööndisse jäävad osaliselt Kõrgemäe tee 2 elamu krundile planeeringuga kavandatud parkimiskohad (minimaalselt 27,7m kaugusele sõidutee servast) ja planeeritud krundisene sidekaabel (jääb minimaalselt 26m kaugusele sõidutee servast).

Planeeringuga kavandatud hoonestusala jääb Tilgu tee sõidutee servast 30m kaugusele.

Täiendavaid ristumiskohti riigiteelt ei ole planeeritud.

Planeeringuga tehakse ettepanek vähendada vallale kuuluva Kõrgemäe tee teekaitsevööndi vähendamiseks planeeringualal 15 meetrini sõidutee välimisest servast. Kõrgemäe tee edelaküljel on väljakujunenud ehitusjoon sõiduteele lähemal kui seda on teekaitsevöönd. Olemasolev hoonestus paikneb Kõrgemäe tee 10 ja 8 krundil 13m kaugusel sõidutee servast, Kõrgemäe tee 6 krundil 14m kaugusel ning Kõrgemäe tee 4 krundil 15m kaugusel sõidutee servast. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek vähendada Kõrgemäe tee 2 maaüksusel Kõrgemäe tee teekaitsevööndi ulatust 15 meetrini sõidutee servast. Kõrgemäe tee teekaitsevööndi vähendamise ettepanek on näidatud joonisel DP-04 ja DP-06.

Planeeringuga kavandatud Kõrgemäe tee 2 elamut varustavad tehnovõrgud olemasolevatest Kõrgemäe teel paiknevatest liitumispunktidest kuni hoonestuseni jäävad osaliselt Kõrgemäe tee teekaitsevööndisse.

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Teekaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Transpordiamet on andnud 30.09.2022 kirjaga nr 7.2-2/22/20195-2 nõusoleku (vt Lisa 7 ) vastavalt EhS § 70 lg 3 hoonete kavandamiseks tee kaitsevööndisse vastavalt väljakujunenud hoonestusjoonele (20 m sõidutee servast). Käesoleva planeeringuga kavandatud hoonestusala jääb väljapoole riigitee teekaitsevööndit. Kavandatud parkimiskohad planeeringuala elamumaa krundil jäävad minimaalselt 27,7m kaugusele riigitee nr 11414 teekatendi servast (vt joonis DP-06).

Krundisestest uute tehnovõrkude paigutamine riigitee teekaitsevööndisse on lubatud ainult Transpordiameti nõusolekul.

Planeeringu koosseisus riigiteega ristuvaid tehnovõrke pole kavandatud.

Riigitee kaitsevööndis on keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada teehetitist ja selle korra kohast kasutamist. Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist.

Käesoleva planeeringuga riigitee teekaitsevööndis asuva sademeveekraavi lahendust ei muudeta.

Ehitusloa taotlemisel esitatavate ehitusprojektide asendiplaaniga võib täpsustada omavalitsuse loal krundi sissepääsuteede paiknemist. Juurdesõit krundile peab laiuselt vastama tuleohutusnõuetele. Krundisisesed teed ja platsid lahendatakse ehitusprojektiga. Teede ja platside rajamisel arvestada olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse maksimaalses ulatuses säilitamisega. Krundisisesed teed ja platsid kaetakse kruusaga või sõelmetega (graniitsõelmetega, tellissõelmetega) või sillutatakse kivisillutisega (paekiviplaadid, betoonkivi), lubatud on puidu kasutamine. Jalgteed sillutatakse kruusaga, sõelmetega, koorepurumultšiga või kivisillutisega (nt kiviplaadid, looduskivi), lubatud on puidu kasutamine.

Parkimine lahendatakse omal krundil, planeeritav üksikelamu normatiivne parkimiskohtade arv on vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad minimaalselt 3 parkimiskohta. Parkimiskohtade asukoht krundil täpsustatakse ehitusprojektiga. Autode parkimiseks näha ette sillutatud alad. Osa parkimiskohti võib lahendada ka garaažina.

Planeeringuala lähiümbruse liiklusskeem, sh Tilgu tee-Kõrgemäe tee ristmiku nähtavuskolmnurgad on näidatud joonisel DP-06. Omanik on kohustatud kärpima avalikult kasutatava tee ääres kasvavad puud ja põõsad sel määral, et need ei takistaks liiklust ja ei piiraks nähtavust teel ega varjaks liikluskorraldusvahendeid.

Tilgu teel on praegune lubatav liikluskiirus 40km/h, Kõrgemäe teel 30km/h.

Ristmikul on vaba nähtavuse Tilgu teelt Kõrgemäe teele  $\geq 10$  m (tase „hea“ EVS 843:2016 tabel 7.2) tagamiseks tuleb likvideerida regulaarselt nähtavuskolmnurka jääv lehtpuuvõsa kraavi nõlvalt (Tilgu tee mü ja Kõrgemäe tee 2 mü piiri piirkonnas).

Ristmikul on Kõrgemäe teelt Tilgu teele loodesuunas vaba nähtavus 80m (tase „rahuldav“ EVS 843:2016 tabel 7.2). Kõrgemäe teelt ristmikule väljasõidu ootel („Anna teed“ liiklusmärk), on vaba nähtavus 80m (tase „hea“ EVS 843:2016 tabel 7.2), kuid ristmikule välja sõites piirab osaliselt nähtavust Tilgu tee 7 krundile ehitatud Roosi alajaam, sealjuures tagatud on 60m vaba nähtavuskaugus (tase „erandlik“). Ühe ühepereelamu rajamisega Kõrgemäe tee 2 krundile ristmiku liikluskoormus oluliselt ei muutu.

Planeeringu eskiisi arutamisel tehti ettepanek reserveerida Tilgu tee serva kergliiklustee rajamiseks maa-ala. Perspektiivse kergliiklustee rajamiseks jääv maa-ala Kõrgemäe tee 2 krundi piiril olemasoleva kraavi (Proomu oja jätkulõik) ja olemasoleva sõidutee vahel on kergliiklustee jaoks liiga kitsas. Käesoleva planeeringuga on kavandatud moodustada Kõrgemäe tee 2 krundi Tilgu tee poolsele servale 7m laiune ja ca 40m pikkune transpordimaa krunt piki Tilgu teepoolset krundipiiri perspektiivse kergliiklustee rajamiseks. Moodustatav transpordimaa krunt perspektiivse kergliiklustee rajamiseks antakse tasuta üle vallale. Kergliiklustee lahendus tehakse tee ehitusprojektiga, kergliiklustee rajamisel olemasoleva kraav asendamine torustikuga transpordimaa krundil lahendatakse kergliiklustee projekteerimise käigus.

#### 4.9. Tehnovarustus

Detailplaneeringuga on kavandatud planeeringuala (üksikelamu krundi) põhimõtteline tehnovõrkudega varustamine. Krundisisesed tehnovõrgud projekteeritakse ja ehitatakse vastavalt hoone projekti vajadustest ja peavõrkude valdaja poolt väljastatud tehnilistest tingimustest lähtuvalt. Krundil paiknevad tehnovõrgud liituvad projektiga määratud liitumispunktis. Tehnovõrkude täpne trassi asukoht ja tehnilised näitajad fikseeritakse nende projekteerimisel. Tööde teostamine ol.oleva tehnovõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult võrguvaldajaga.

#### Elektrivarustus

Maaomanikul on sõlmitud Elektrilevi OÜ-ga elektrivarustuse tagamiseks võrguleping nr 405015 - vt Lisa 4; kinnistul elektri õhuliini postil paikneb olemasolev liitumiskilp. Krundisisesene lahendus tehakse ehitusprojektiga. Käesoleva planeeringuga elektrivarustusega liitumise osas muudatusi pole kavandatud.



Foto 3 Olemasolev elektrivarustuse liitumiskilp Kõrgemäe tee 2 krundil



## Välisvalgustus

Tänavavalgustust ei kavandata. Kinnistu välisvalgustus lahendatakse hoonete ehitusprojektiga hoonete külge paigaldatavate valgustitega.

## Sidevarustus

Lahendatakse vastavalt Telia Eesti AS tehnilistele tingimistele nr 37805328, liitumispunkt on Kõrgemäe teel asuv sidekaev RNM-012. Telia Eesti AS sideteenuste tarbimise võimaldamiseks on vaja projekteerida ja rajada ühendus Telia sidevõrgu lõpp-punktist objekti/hoone sisevõrgu ühendus(jaotus)kohani.

Alternatiivse sidevarustuse lahendusena on lubatud kasutada üle-õhu sideteenust.

## Veevarustus ja kanalisatsioon

Ühisveevärgi ja kanalisatsiooniga liitumiseks on maaomanik sõlminud (19.04.2022) OÜ Strantumiga liitumislepingu nr 22026 – vt Lisa 5. Detailplaneeringuga täiendavat ÜVK liitumist ja ümberehitamist ei kavandata, ÜVK-ga liitumispunkte käesoleva planeeringuga ei muudeta. Tagatud veekogus 0,3 m<sup>3</sup>/d ning ühiskanalisatsiooni vastuvõetava reovee kogus on 0,3 m<sup>3</sup>/d.

Liitumine projekteeritakse ja ehitatakse välja vastavalt ÜVK võrguvaldaja tehnilistele tingimustele. Krundisisene tehnovõrkude lahendus täpsustatakse hoonestuse ehitusprojekti koostamisel. Kinnistu kanaliseerimine on kavandatud isevoolsena.

## Sademetevesi

Hoonete katustelt kogutakse sademevesi ja taaskasutatakse kastmisveena. Sademetevee käitlemise lahendused tehakse hoonestamise ehitusprojektiga. Haljasalal immutatakse sademetevesi pinnasesse omal krundil. Sademeteveest ei tohi juhtida olmereovee-kanalisatsioonitrassi. Sademeteveest vabanemiseks tuleb eelistada maastikukujunduslike võtetega looduslähedasi lahendusi. Keelatud on sadevee juhtimine naaberkinnistutele. Riigitee (Tilgu tee nr 11414) kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd.

Käesoleva planeeringuga Kõrgemäe tee 2 maaüksusel olemasoleva kraavi kuju ei muudeta ning see säilib kogu ulatuses. Kõrgemäe tee 2 krundile on planeeritud reservala perspektiivse Tilgu tee äärsel kergliiklustee rajamiseks, selleks moodustatakse transpordimaa sihtotstarbega krunt. Perspektiivse kergliiklustee projekteerimisel lahendatakse sellel lõigul kraavi asendamine truubiga, konkreetne lahendus tehakse kergliiklustee ehitusprojektiga. Ülejäänud ulatuses säilib kraav ka kergliiklustee rajamise korral. Omanik on kohustatud tagama kinnistul asuvates kraavides vee tõrgeteta äravoolu ja puhastama selleks kraavi põhja ja nõlvad rohust, võsast, puudest, jäätmetest ning muudest vee äravoolu takistavatest asjadest (vt Harku valla heakorra eeskiri–Riigi Teataja). Omanik on kohustatud niitma hoone või avalikult kasutatava teega piirnevaid rohttaimedega kaetud alasid vähemalt üks kord kalendriaastas. Omanik on kohustatud niitma tiheasustusalal asuval kinnistul rohtu, sh muru, sagedusega, et selle kõrgus ei ületaks 15 cm.

## Tulekustutusvesi

Piirkonna tulekustutusveega varustamiseks on rajatud Kõrgemäe tee serva tuletõrjervee hüdrant – kaugus planeeritud hoonestusalast ca 50m. Veevõtukoha asukoht on näidatud joonisel DP-04.

## Küte

Hoonete küttesüsteemi valikul tuleb vältida fossiilsete kütuste kasutamist, eelistada keskkonnasäästlikke tehnoloogiaid. Konkreetsed lahendused tehakse hoonete küttesüsteemid ehitusprojektide koostamisel. Soovitav on küttesüsteemid lahendada päikesekütte kollektorite, öhksoojuspumpade või maasoojuspumpade abil. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone konstruktsioonile, sj paigutust tuleb kajastada hoone eskiislahenduses. Maa peale päikesepaneelide kavandamine ei ole lubatud Maakütte kavandamisel täpsustatakse selle tehnilised võimalused sh kaabli paigaldusala hoonestuse ehitusprojekti koostamise käigus.

### 4.10. Kuritegevuse ennetamine

Planeerimisseaduse kohaselt tuleb planeeringutes käsitleda kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmist. Eestis kehtib standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine, 29.11.2002. a., mis puudutab linnalise keskkonna probleeme ja annab soovitusi. Kuritegevuse ja vandalismi piiramiseks saab rakendada erinevaid abinõusid. Kuritegevuse ennetamise ja kuriteoohu vähendamise eesmärgil viia planeerimislahenduste abil miinimumini ebatavaliste paikade teke.

Loomulikult ei vähenda planeerimine üksi eksisteerivat kuritegevust. Vajalik on ka valla ja elanike huvi ja initsiatiiv. Turvalisem keskkond on materiaalsele ja sotsiaalsele keskkonnale suunatud ohutus- ja julgeolekupoliitika tulemus

Korrashoid. Halvasti korrashoitud alad ja hoonestus võivad luua mulje peremehe puudumisest ja hooletusse jätmisest, mis võib kaasa tuua vandalismi. Korrashoid on oluline tegur tõstmaks ümbruses turvalisuse tunnet.

Elatavus. Olulist mõju avaldab see, kuidas piirkond on kasutusel aastaringset. Elamutega hoonestatud alal, kus elanikud on aastaringset kohal on üheks heaks võimaluseks naabrivalve rakendamine. Naabrid, vastavalt omavahelisele kokkuleppele, oma liikumistel hoiavad silma peal ka naabri hoonetel.

Nähtavus. Soovitav on loobuda kõrgetest mitteläbinähtavatest piiretest. Sissekäigud hoonetesse peaks olema hästi nähtavad. Pole soovitatav varjata neid ka haljastusega. Pimedate halva nähtavusega kohtade minimeerimine, ala nähtavuse tagamine piirete konstruktsioonidega – kõrgetele läbipaistmatutele hekkidele ja piirdeaedadele eelistada läbinähtavaid (nt võrkaedu).

Välisvalgustus. Hoonete sissekäigud ja lähiümbrus peaks olema valgustatud ka pimedal ajal. See tagab parema nähtavuse valvele, naabritele ja möödakäijatele, pidurdab kurjategijaid.

Valve. Kui külas paiknevad elamud üksteisest kaugel ja kõigis ei elata aastaringset, siis tuleks kasutada elektroonilisi valveseadmeid, mis annavad märku alarmiga või signaaliga valveteenistuse valvepuldil.

Territooriumi piiramine. Planeeritud üksikelamu krundile on lubatud rajada piirdeaedu. Elamu krundi piiramine piirdeaia taga tähistab privaatala ning hoiab ära juhuslike inimeste sattumise hoonete juurde.

Muud meetmed. Lukustatavad aiad ja tõkkepuud teedel tekitab see probleeme kiire juurdepääsu tagamisel õnnetuse korral päästeteenistuse autodele. Hoonetele paigaldatud turvauksed ja –aknad tagavad parema tulemuse. Alati annavad häid tulemusi ka mitmesuguste valvesüsteemide ja videojälgimise aga ka naabrivalve rakendamine.

## 5. Planeeringu elluviimine

### 5.1. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

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 Kõrgemäe tee 2 maaüksus elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Seega on detailplaneeringu koostamise eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Kavandatav tegevus - maaüksusele ühe üksikelamu ja seda teenindava abihoone ehitamiseks ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga tiheasustusalale elamumaa krundile on eeldatavalt oma olemuselt ohutu ning olulise keskkonnamõjuta. Kavandatav tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu – ning taastumisvõimet, sest planeeritakse niivõrd väikese mõjuga tegevust tavatingimustes (st puuduvad keskkonnapoolsed piirangud). Kumulatiivset ja piiriülest mõju ei esine. Kuna tegemist on üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ning planeeritaval alal ei ole looduskaitsepiiranguid, siis ei ole nõutud keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangu koostamist.

Planeeringu realiseerumisega luuakse väljakujunenud elamualale uus elukoht ühele perekonnale, valla elanikkonna suurenemine ühe perekonna võrra ei too eeldatavalt kaasa olulist mõju väljakujunenud infrastruktuurile.

Reservmaa krundi moodustamisega (transpordimaa krunt pos 2), luuakse eeldused Tilgu tee serva perspektiivse kergliiklustee rajamiseks. Transpordimaa krunt antakse tasuta üle vallale.

Planeeringualal puuduvad väärtustatud hooned, miljööalad ja väärtuslikud maastikud, mistõttu puudub antud kontekstis käesoleva detailplaneeringuga avalduv kultuuriline mõju. Sotsiaalselt võib planeeringu

elluviimisel eeldada eelkõige positiivset mõju – seni kasutuseta seisma jäänud krunt tiheasustusosalal väikeelamute piirkonnas muutub kasutusele võetud heakorrastatud alaks.

Keskkonnatingimused planeeringu elluviimiseks on järgmised:

- Ehitusprojektide koosseisus kajastada nii säilitatav kui ka kavandatav haljastus. Haljastus ei tohi takistada päästetöid.
- Jäätmete sorteeritud kogumine lahendatakse vastavuses jäätmeseaduses toodud nõuetega. Jäätmemajandust reguleerib "Harku valla jäätmehoolduseeskiri".
- Puude raiumist reguleerib "puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas". Vastu võetud 29.03.2018 nr 8.
- Rajatavad hooned ei tohi kahjustada naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega kasutamise käigus.
- Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.

Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariolukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise 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, et vältida töötajate ebakompetentsusest või valedest töövõtetest tulenevat võimalikku ohtu keskkonnale.

Ehitustööde organiseerimisel arvestada planeeringuala lähiümbruses reaalselt olemasolevate elamutega. Lühiajaliselt ehitustegevusega kaasneva müra negatiivse mõju vähendamiseks tuleb vältida ehitustegevust öisel ajal (21.00-7.00). Ehitustegevusega kaasnevad müratasemed ei tohi elamualadel kella 21.00 – 7.00 vahel ületada Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 kehtestatud II kategooria tööstusmüra piirtaset - päeval 50dB ja öösel 40dB.

## 5.2. Planeeringu elluviimise tegevuskava

Likvideerida Kõrgemäe tee – Tilgu tee nähtavuskolmnurgas nähtavust piiravad takistused (olemasolevad pöösad). Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohustuslik järgida detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava:

- 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 krunt pos nr 2 suurusega 283 m<sup>2</sup> tasuta võõrandamine vallale.
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatiseid ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni; sj sidevarustuse puhul on lubatud kasutada ka üle-õhu (traadita) sidelahenduse teenust.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud elamumaa 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 -rajatiseid ning neile on väljastatud kasutusload.

Elamumaa krundi hoonestamine ning heakorrastamine toimub vastavalt ehitusprojektidele. Ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Transpordimaa krunt (reservmaa krunt pos.2) antakse kergliiklustee rajamiseks tasuta üle vallale. Krundil pos.2 toimub ehitustegevus vastavalt koostatavale ehitusprojektile eraldiseisvalt elamumaa krundi ehitustegevusest.

Detailplaneeringu alal ehitustööde teostamisel teha koostööd piirkonnas elavate inimestega ning teavitada neid eelnevalt mürarikaste töödega alustamisest ja tööde kestusest, et vältida teadmatusest tingitud kaebusi. Kavandatud tegevusest mõjutatud elanikele tuleb tagada terviseohutu elukeskkond.

### **5.3. Planeeringu realiseerimisest tulevate võimalike kahjude hüvitaja**

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (riikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitised ei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda. Samuti tuleb vältida müra ja vibratsiooni tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohehelt. Igakordne krundi omanik kohustub tagama krundi heakorra.