

OTSATALU TEE 24 JA OTSATALU TEE 26 MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING



ASUKOHT: HARJU MAAKOND, HARKU VALD, VÄÄNA KÜLA

Plan ID 107872

HIRUNDO OÜ TÖÖ NR.: HDP-07/2021

DP KOOSTAJA: HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Aadress: Sõpruse pst 218-13, Tallinn
E-mail: taimi.kirs@gmail.com
Tel: +372 5203279
/digitaalselt allkirjastatud/



TELLIJAD: **Janek Minkovski**
(allkirjastatud digitaalselt)

Toomas Kuusk
(allkirjastatud digitaalselt)

Margit Konsen-Kuusk
(allkirjastatud digitaalselt)

I SISUKORD

SISUKORD	2
1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK	3
2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD	4
2.1. ASUKOHT	4
2.2. PINNAS	4
2.3. RELJEEF JA HALJASTUS	5
2.4. HOONESTUS	6
2.5. TEED	6
2.6. TEHNOVÕRGUD	6
2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD	6
3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA	8
4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED	10
5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS	11
5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED	11
5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS	12
5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED	13
5.4. VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI	14
5.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS	14
5.5.1. VEEVARUSTUS	15
5.5.2. KANALISATSIOON	15
5.5.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED	15
5.5.4. ELEKTRIVARUSTUS	16
5.5.5. TELEKOMMUNIKATSIOON	16
5.5.6. SOOJAVARUSTUS	16
6. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSSELISED ABINÕUD	16
7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED	17
8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD	18
9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED	19
10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	19
11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD	19

II DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis_1_Situatsiooni_plaan_A4
Joonis_2_Kontaktvõõndi_plaan_A3
Joonis_3_Tugiplaan_420x660
Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudega_420X890

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015); Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
- Harku valla üldplaneering (Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78)
- Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering;
- Harku Vallavolikogu 28.10.2004 otsusega nr 97 kehtestatud „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringus”;
- Harku Vallavalitsuse 12.06.2018 korraldusega nr 277 kehtestatud „Vääna külas Otsatalu tee 22 maaüksuse ja lähiala detailplaneering”;
- Harku Vallavalitsuse 31. märts 2022 otsus nr 36 „Vääna külas Otsatalu tee 24 ja Otsatalu tee 26 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine

2. Arengukavad ja -strateegiad:

- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (Harku Vallavolikogu 25.02.2016. a määrus nr 7).

3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. dendroloogia, topo-geodeetiline alusplaan):

- Topo-geodeetiline alusplaan (G.E.POINT OÜ töö 21-G318 04.08.2021.a.);
- Dendro SJ OÜ poolt koostatud „PUITTAIMESTIKU HINNANG Otsatalu tee 24 ja 26 Vääna küla, Harku vald“ 13.02.2022.

4. Eesti standardid:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringu ümberplaneerimine Otsatalu tee 24 ja Otsatalu tee 26 maaüksuste osas sooviga täpsustada hoonestusala ja ehitusõigust. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritav ala, suurusega u 2,02ha, paikneb Vääna külas Petsaku tee ja Otsatalu tee vahelisel alal u 1 km kaugusel Kiia-Vääna-Viti maantee, Petsaku tee ja Otsatalu tee ristumiskohast mööda Otsatalu teed kagus.

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Harku vallas Vääna külas alljärgnevaid maaüksusi:

Maaüksuse aadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr.	Pindala	Sihtotstarve	Kinnistu omanik
Otsatalu tee 24	19801:011:0711	1400532	10286m ²	elamumaa	Janek Minovski
Otsatalu tee 26	19801:011:0712	1400532	9954m ²	elamumaa	Toomas Kuusk Margit Konsen-Kuusk

Detailplaneeringualasse on kaasatud osaliselt (katastritunnusega 19801:011:0105, pindalaga 460,18ha, Riigivara valitseja on Keskkonnaministeerium) maatulundusmaa sihtotstarbega Keila metskont 19 katastriüksus, kuna „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringus“ (kehtestatud HVV 31.05.2004 otsusega nr 277) planeeritud juurdepääsutee koos tehnovõrkudega paiknevad Keila metskont 19 maaüksusel. Keila metskont 19 maaüksusest moodustatud transpordimaa krunti on hiljem võimalik liita Otsatalu tee L3 transpordimaaga.

Detailplaneeringu ala ringpiiri raames näidatud transpordimaa krunti Otsatalu tee L3 maaüksusest (katastritunnusega 19801:011:0714, pindalaga 2788 m², omanik on Harku vald) ei moodustata pärast detailplaneeringu kehtestamist, kuna see on ajutine krunt planeeringuala sees.

Maa-ala piirnevad maaüksused on põhjast:

19801:011:0961	Petsaku põik 3	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
19801:011:0646	Petsaku põik 1	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
19801:011:0645	Petsaku tee 22	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA

Idast:

19801:011:0560	Petsaku tee 23	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
----------------	----------------	------------------------

Lõunast:

19801:011:0714	Otsatalu tee L3	TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEA
----------------	-----------------	-----------------------------

Läänest:

19801:011:0709	Otsatalu tee 22	ELAMUMAA SIHTOTSTARBEA
----------------	-----------------	------------------------

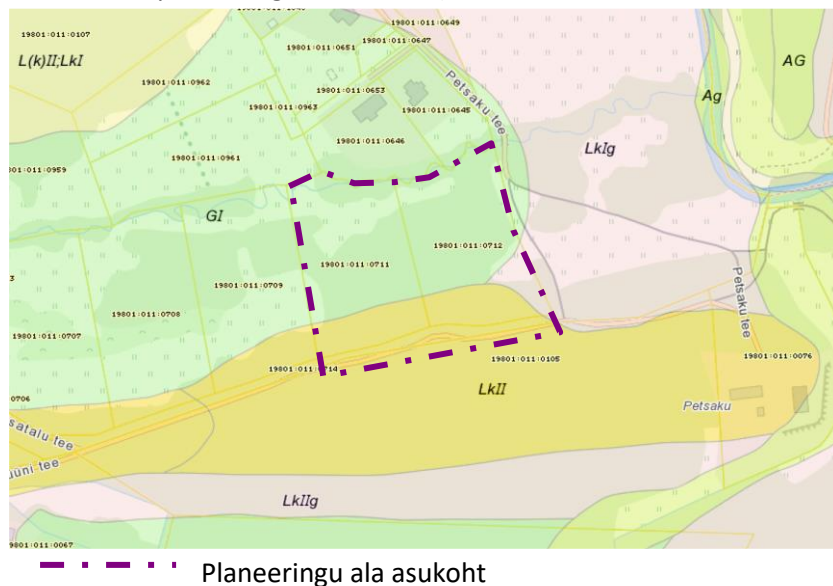
2.2. PINNAS

Planeeritav ala paikneb alal kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid. Planeeringu alal on põhjavesi suhteliselt kaitstud piirkond.

Mullastiku struktuuriks Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on :

- 4% maa-alast on gleistunud nõrgalt leetunud muld (LkIlg), mulla lihtlõimiseks on liiv (I).
- 31% maa-alast on keskmiselt leetunud muld (LkII), mulla lihtlõimiseks on liiv (I).
- 65% maa-alast on leetjad gleimullad (GI), mulla lihtlõimiseks on peenliiv (pl), huumushorisondi paksus on 20-30cm.

Joonis detailplaneeringu ala mullad (Maa-ameti kaardirakenduse andmetel)



2.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Planeeritava ala reljeef on langusega kuivenduskraavi suunas, jäädes absoluutkõrgustelt 16,56-12,60m vahele.

Kõlvikuline koosseis on alljärgnev:

	Otsatalu tee 24	Otsatalu tee 26	Keila metskond 19 kü
KÜ pindala	10286	9954	460,04 ha
Looduslik rohumaa	2367	1368	2,18 ha
Mets	7590	8377	431,19 ha
Muu maa	329	209	26,56 ha
Õuemaa	-	-	0,10 ha
Haritav maa	-	-	0,01 ha

Detailplaneeringu alale on koostatud Dendro SJ OÜ poolt „PUITTAIMESTIKU HINNANG Otsatalu tee 24 ja 26 Vääna küla, Harku vald“ 13.02.2022.

Puittaimestiku hinnangus on välja toodud, et kinnistute põhjaosas vastu kraavi kasvab noor leplik, keskosas männi-kuuse puistu ning lõunaosas kõrgemal alal lehtpuupuistu. Otsatalu 24 kinnistul on planeeritud hoonestusalal tehtud võsaraie ning kinnistu lõunapoolne osa on nüüd pargiilmeline, kolme põlistamme ja üksikute nooremate tammede, kaskede ja vahtratega. Otsatalu 26 kinnistu on tervenisti loodusliku ilmega, ent ka siin ootavad puistust väljaraiumist mõned vanad väärtuslikud tammed ja pärnad.

Soovitav on valikuliselt raiuda väheväärtuslikud puud, mis segavad väärtuslikemate puude kasvamist. Raietööde tegemiseks tuleb vastavalt kehtivale korrale taotleda vallast raieluba.

Ehitus- või kaevetööde planeerimisel ning teostamisel tuleb juhendada EVS 939-3:2020 (Puittaimed haljastuses, osa 3: Ehitusaegne puude kaitse) sätestatud nõuetest. Säilitatavatel puudel tuleb arvestada nende praegu ja tulevikus vajaliku kasvuruumi vajadusega. **Liiklemine, materjalide ladustamine, pinnase tihendamine, igasugused kaevetööd (ka kändude juurimine) ning maapinna kõrguse muutmine (ka kasvupinnase koorimine) on säilitatavate puude juurestiku kaitsealal keelatud.** Soovitav on paigaldada juurestiku kaitseala piirile kindel piire (tarastada), et vältida mehhanismide juhuslik liikumine puude lähedal.

Uusistutuste kavandamisse on soovitatav kaasata maastikuarhitekt. Puuhooldustööd (oksalõikus, võrakujundus) tuleb tellida arboristilt.

2.4. HOONESTUS

Planeeritava maaüksused on hoonestamata.

2.5. TEED

Juurdepääs planeeringualale on Kiia-Vääna-Viti maanteelt mööda 1982016 Otsatalu teed.

2.6. TEHNOVÕRGUD

Planeeritava maa-ala maaüksuste teenindamiseks on rajatud 0,4kV maakaabel ning liitumiskilbid vastavalt „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringule“ (Harku Vallvolikogu 28.10.2004 otsus nr 97). Maaüksuste elektrienergia toide tuleb Otsatalu tee 18a maaüksusele rajatud alajaamas.

Planeeritava ala maaüksuste tarvis on rajatud veetrass ja liitumispunktid puurkaevu PRK0018439 baasil vastavalt „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringule“.

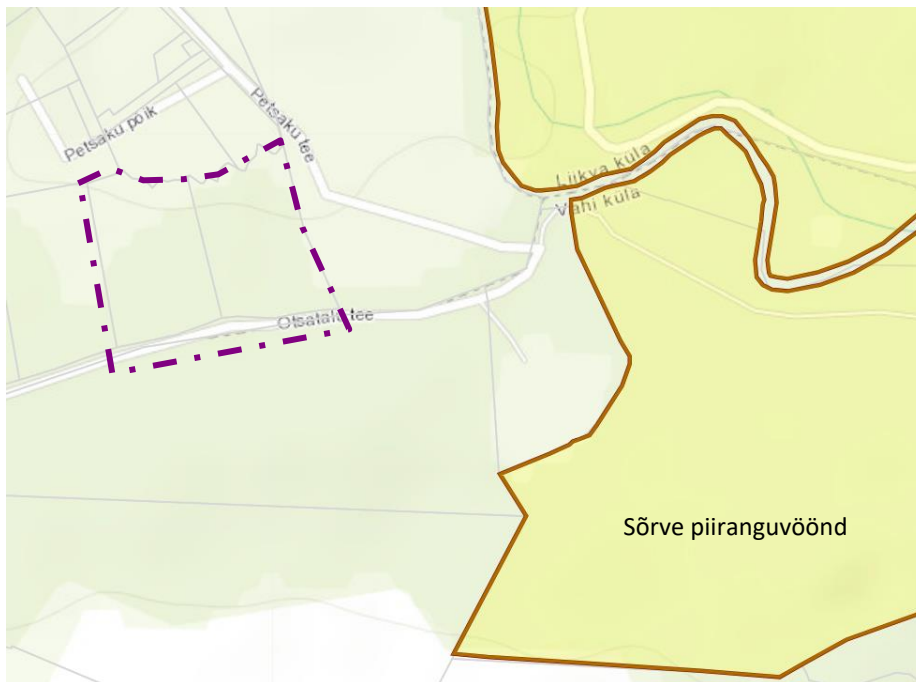
2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel asub Keila metskond 19 katastriüksusel (katastritunnusega 19801:011:0105) ja Petsaku tee 23 katastriüksusel (katastritunnusega 19801:011:0560) III kategooria kaitsealuse liigi Händkakk (*Strix uralensis*) leiukoht [KLO9124628](#). Lisaks on Keila metskond 19 katastriüksusel (katastritunnusega 19801:011:0105) III kategooria kaitsealuse liigi Musträhn (*Dryocopus martius*) leiukoht [KLO9128751](#).

III kategooria liigid on praegu veel suhteliselt tavalised, kuid ohutegurite toime jätkumisel võib nende arvukus kriitiliselt langeda. Liigi pikaajaliseks (15 aastat) kaitse-eesmärgiks on arvukuse languse peatamine ja liigi soodsa looduskaitse seisundi saavutamine.

Sõrve looduskaitseala moodustamine ja kaitse-eeskiri on kinnitatud Vabariigi Valitsus 04.12.2023 määrusega nr 110. Sõrve looduskaitseala kaitse-eesmärk on kaitsta, säilitada, taastada ja tutvustada terviklikku loodusmaastikku, maastikuilmet, alal asuvaid looduslikke ja poollooduslikke kooslusi, elustiku mitmekesisust ja kaitsealuseid liike. Liigid, kelle elupaiku kaitstakse, on I kaitsekategooria merikotkas ja II kaitsekategooria karvasjalg-kakk, valgeselg-kirjurähn, laanerähn, kanakull, soomurakas, jumalakäpp, ködu-koralljuur, pruun raunjalg, põõsasmaran jt.

Planeeringu alast ligikaudu 166 m kaugusel paikneb Sõrve looduskaitseala piiranguvöönd. Kaitseala valitseja nõusolekul on eelnõu kohaselt piiranguvööndis lubatud näiteks ehitise püstitamine, välja arvatud hoonete püstitamine metsamaale ja liigirikkale rohumale; lageraie hall-lepikutes pindalaga kuni 1 ha; veerraie kuusikutes kuni 2 ha; aegjärgne ning häilraie pindalaga kuni 2 ha. Kaitseala piiranguvööndis on keelatud näiteks maavara kaevandamine, biotsiidi, taimekaitsevahendi, väetise kasutamine, v.a õue- ja põllumaal.



— · — · — · — Planeeringu ala asukoht

Kultuurimälestised riikliku registri andmetel planeeritaval alal puuduvad.

Ehitusseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) 8. peatüki **§ 71 lg 2** kohaselt on tee kaitsevööndi laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Vastavalt Ehs § 92 lg 2 maantee on väljaspool linnu, alevide ja alevikke paiknev tee sõidukite ja jalakäijate liiklemiseks.

Harku Vallavolikogu 28.10.2004 otsusega nr 97 kehtestatud „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringus“ oli 1982016 Otsa tee tee kaitsevöönd määratud 10 m sõiduraja teljest ja 5 m krundi piirist. Antud detailplaneeringu raames tehakse ettepanek määrata Otsatalu teele 11 m tee kaitsevöönd tee äärmise sõiduraja välimisest servast, mis vastab kehtestatud „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringus“ määratule.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) maakaablil on 1m mõlemale poole kaablit.

Veetrassi kaitsevöönd on 2m trassi teljest mõlemale poole.

Kuigi „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringule“ (Harku Vallvolikogu 28.10.2004 otsus nr 97) on planeeritavat ala läbivale kuivenduskraavile peale kantud 25m ehituskeeluvöönd, siis vastavalt Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste ja looduskaitse kaardirakenduste infole ning Harku valla üldplaneeringule planeeringu ala läbival kraavil puuduvad Looduskaitseadust ja Veekaitseadustest tulenevad piirangud.

Looduskaitseaduse § 38 lõike 1 punkt 5 kohaselt on allikal ning kuni kümne hektari suurusel järvel ja veehoidlal ning kuni 25 ruutkilomeetri suuruse valgalaga jõel, ojal, maaparandussüsteemi eesvoolul ehituskeeluvööndi laiuseks 25 meetrit. Planeeritava ala läbiv kuivenduskraav ei kuulu eelpoolnimetatud veekogude hulka.

3. SEOS KÖRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule (Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138) ja „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringule“ (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51) paikneb planeeritav ala elumumaa juhtfunktsiooniga maa-alal.

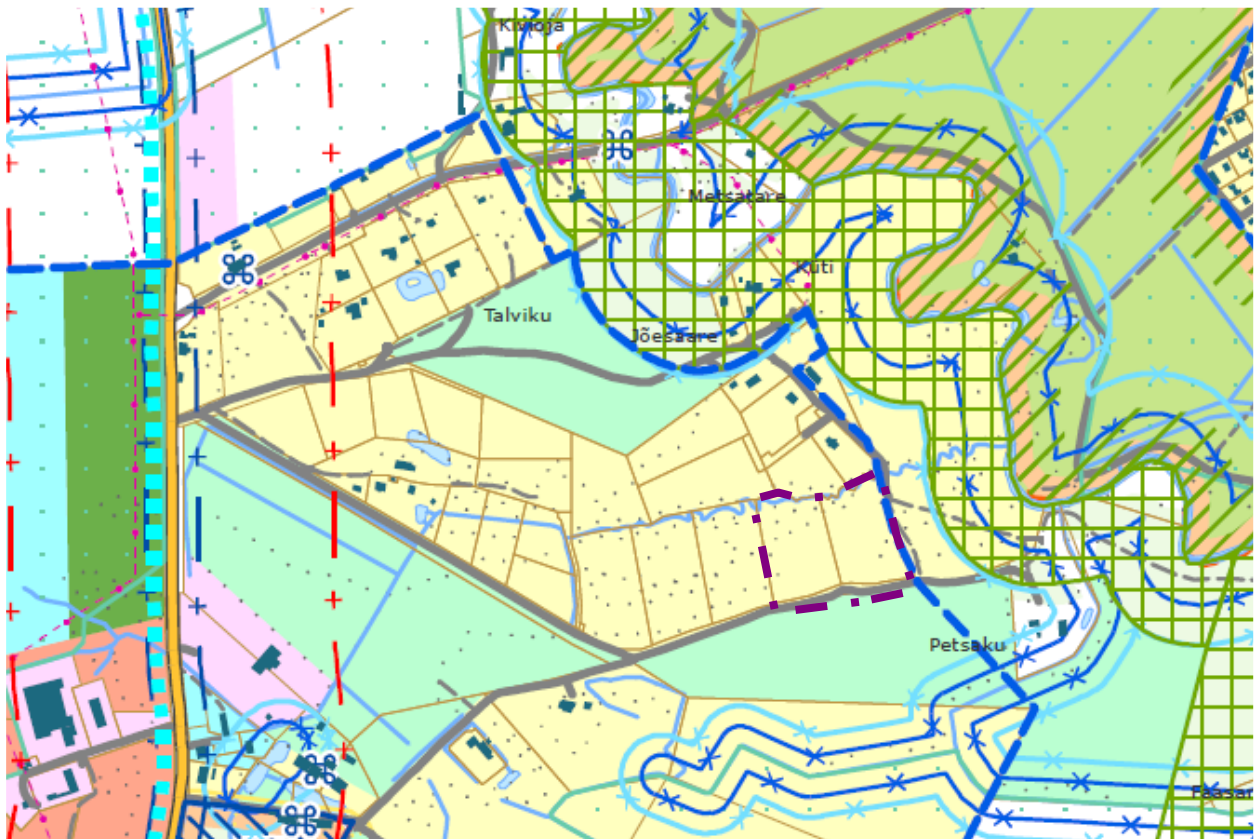
Vastavalt teemaplaneeringule on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks ning maakorralduseks detailplaneeringu kohustusega alal paikneval elumumaa:

- Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on Tabasalu ja Harku alevike piires 1500 m², muudel elumumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m².
- Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised):
 - o kuni 20 % kuni 2000 m² suurusel krundil;
 - o kuni 15% üle 2000 m² suurusel krundidel ja kuni 5000 m² krundil;
 - o kuni 10% üle 5000 m² suurusel krundidel või maaüksustel.
- Parkimine lahendatakse elumumaa krundisiseselt. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule.
- Elumumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre. Piiretele seatavad nõuded on toodud teemaplaneeringu ptk 3.14.
- Üldjuhul ei või elumumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Põhjendatud juhul ning kui sellega on nõus tee omanik või valdaja, võib ehitisi ehitada ka tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid võib ehitada tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m vaid siis, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.

Detailplaneeringu lahendus vastab Harku valla üldplaneeringus välja toodud hoonestuse rajamisel tiheasustusala tingimustele.

Otsatalu tee 24 ja Otsatalu tee 26 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu kehtestamisega muutub Harku Vallavolikogu 28.10.2004 otsusega nr 97 kehtestatud „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneering“ kehtetuks Otsatalu tee 24 ja Otsatalu tee 26 katastriüksuste osas.

VÄLJAVÕTE HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGU KAARDIST



Planeeringu ala asukoht

LEPPEMÄRGID

Maakasutus

- Elamumaa (korterelamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes nagu Harkujärve, Tiskre ja Laabi külades)
- Üldkasutatavate hoonete maa
- Ärimaa
- Elamu- ja ärimaa
- Tootmismaa
- Sadama maa
- Haljasala ja parkmetsa maa (valdavalt tiheasustusaladel, regulaarselt korratavate parkide maa)
- Puhke- ja virgestusmaa (valdavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhkeotstarbelisi ehitisi)
- Leeberežiimiga looduslik haljasmaa (valdavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratud tingimustel võimalik arendada elamu- ja tööstusala ehitisi)
- Range režiimiga looduslik haljasmaa (looduslik maa, kus täiendavat hoonetust ette ei nähta)
- Kalmistu maa
- Supelrandade maa
- Jäätmekäitluse maa
- Riigi- ja sisekaitsemaa
- Teemaa
- Mäetööstusmaa

Rohevõrgustik**

- Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesisuse hoidmine)
- Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastamine)
- Rohevõrgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskoridor)

Teed

- Perspektiivne tee
- Perspektiivne tramitee
- 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 eeskis, Tehnogen töö nr E 79/07 2005)
- Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (lähtuvalt perspektiivsest liikluskorraldusest)
- Perspektiivse tee sanitaarkaitsevöönd
- Maantee kaitsevöönd
- Põhimaantee
- Tugimaantee
- Kõrvalmaantee
- Tänav
- Muu tee
- Tänav pinnas
- Muu tee pinnas
- Rada

Muinsuskaitse

- Kinnismälestis
- Kinnismälestis
- Kinnismälestise kaitsevöönd

(Ülejäanud, kaardi kaitsevööndita, objektide kaitsevööndi laius on 50 m)

Muud leppemärgid

- Tihaasustusala
- Väikesadam
- Lautrikoht
- Juurdepääs kallasrajale
- Elektriühiliin 1-20 kV (Keskpingeiliin)
- Elektriühiliin 220-330kV (Kõrgepingeliin)
- Elektriühiliin 35-110kV (Kõrgepingeliin)
- Ranna või kalda ehituskeelvöönd*
- Ranna või kalda piiranguvöönd
- Maaparandussüsteemi ala
- Kaugküttepiirkond
- Taotletav maardla
- Maardla
- Katastrirühm
- Olemasolev parkimisplats
- Kavandatav parkimisplats
- Traditsiooniline väärtuslik maastik
- Väärtuslik maastik
- Miljööväärtuslik hoonetusala
- Valla piir
- Kaitseala (EELIS, Keskkonnaregister)
- Projekteeritav või muudetav kaitseala

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOS

Planeeringu ala paikneb Harku vallas Vääna külas, külakeskusest kirdesuunas. Planeeritava ala lähipiirkond on kujunemisjärgus elamuala, mis on hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega. Elamumaa sihtotstarbega krundid on suhteliselt suured. Piirkonnas on rohkelt puistu- ja metsaalasid. Juurdepääs planeeringualale on 11410 Kiia - Vääna-Viti tee maha pööravalt 1982522 Petsku tee jätkuks olevalt 1982016 Otsatalu teelt. Planeeringualale lähim ühistranspordipeatus „Vääna“ paikneb ca 1km kaugusel.

Planeeringuala paikneb Tallinna kesklinnast linnulennul ca 20 km läänesuunas, Tabasalu alevikust ca 8km kaugusel edelas, küla keskusest ca 1 km kirdesuunas, lähima põhimaantee (8 Tallinn-Paldiski) on ca 8km. Lähim lasteaed ja kool (Vääna Mõisakool) paikneb Väänas, lähim perearsti keskus Tabasalus. Suuremad kaubanduskeskused ja teenindusettevõtted paiknevad Tabasalu alevikus

Käesoleva detailplaneeringuala kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

- Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneering (Harku Vallvolikogu 28.10.2004 otsus nr 97).
- Vääna külas Otsatalu tee 22 maaüksuse ja lähiala detailplaneering (Harku Vallavalitsuse 12.06.2018 korraldusega nr 277).
- Vääna ja Vahi külas Otsa maaüksuse osaline detailplaneering (Harku Vallavalikogu 28.06.2007 otsus nr 70).
- Vahi külas Otsa maaüksuse detailplaneering (Harku Vallavalikogu 20.01.2005 otsus nr 9).
- Vääna külas Otsatalu tee 8, Otsatalu tee 10, Otsatalu tee 12, Otsatalu tee 16, Otsatalu tee 18, Otsatalu tee 20 ja Otsatalu tee L2 maaüksuste ning lähiala detailplaneering (Harku Vallavalitsuse 06.04.2021 korraldus nr 251).
- Vahi külas Otsa V ja Otsa VI maaüksuste detailplaneering (Harju Vallavalitsuse 18.05.1999 korraldus nr 1163).
- Küti detailplaneering (Harku Vallavalikogu 23.08.2001 otsus nr 70).
- Vääna külas Väänatammi tee 2 kauplus-elamu detailplaneering (Harku Vallavalikogu 29.05.2003 otsus nr 44).
- Joosepi ja Jaanuse detailplaneering (Harku Vallavalikogu 20.12.2001 otsus nr 126).
- Vääna külas Vääna laokompleks ja Keila metskond maatükk nr 23 ning lähiala detailplaneering (Harku Vallavalikogu 30.08.2007 otsus nr 83).
- Vääna külas Tiidu kinnistu detailplaneering (Harku Vallavalikogu 30.11.2006 otsus nr 103).
- Vahi külas Pihelgavälja kinnistu ning lähiala detailplaneering (Harku Vallavalikogu 18.09.2008 otsus nr 102).
- Harku Vallavalikohu otsusega nr 11 on algatatud detailplaneeringu koostamine Petsaku tee 20 ja Petsaku põik 2 maaüksustel ning lähialal.

Planeeritaval alal kehtib Harku Vallvolikogu 28.10.2004 otsusega nr 97 kehtestatud „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneering“. Nimetatud detailplaneeringu kohaselt on määratud hoonestusala, valdavalt pindalaga 375m², kuid määratud ehitusõigus on 400m² ehitisele (ehitusõigus on suurem kui ette nähtud hoonestusala pindala).

Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringus määratud ehitusõigus on alljärgnev:

- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 400m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 2 (1 üksikelamu ja 1 abihoone)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: II koorust+ katusekorrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: 8m

- katusekalle 0° - 45°

Vääna külas Otsatalu tee 22 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus on määratud ehitusõigus alljärgnevalt:

- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 600m²
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4 (1 üksikelamu ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamul 2 maapealset korrust, abihooned 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 9,0m, abihoone kuni 6,0m

Vääna külas Otsatalu tee 22 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus on määratud arhitektuursed nõuded on:

- **Katusekalle ja tüüp:** lubatud katusekalle elamul on 30° - 50° ning abihoonetel 0 - 50°. ning ka planeeritud elamul peab olema kahepoolse kaldega viilkatus. Väiksemad hooneosad võivad olla väiksema katusekaldega, kuid ühel hoonel ei tohi kasutada rohkem kui kahte erinevat katuse kallet. Lubatud on palkfassaadidega hoonete püstitamine, kuna piirkond on metsalinna ilmega, kuhu palkmajad sobivad.
- **Välisviimistluses kasutada** naturaalseid materjale, nt tellis või silikaatkivi, paekivi, krohv, puit jms või nende sobivaid kombinatsioone.

Planeeringuala lähiumbruses paiknevad põhiliselt üksikelamute ja nende abihoonetega hoonestatud krundid. Elamumaa kruntide suurused on vahemikus 12000 m²... 2000 m². Piirkonna elamukruntide hoonestus on suhteliselt sarnane, hooned on traditsioonilise arhitektuuriga. Põhihoonete ehitisalused pinnad jäävad enamasti 100 m² - 400 m² piiresse.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Otsatalu tee 24 ja Otsatalu tee 26 katastriüksuste hoonestusala ja ehitusõiguse täpsustamine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks, kuna „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringu“ (kehtestatud Harku Vallvolikogu 28.10.2004 otsusega nr 97) kohaselt on määratud hoonestusala valdavalt pindalaga 375m², kuid määratud ehitusõigus on 400m² ehitisele (ehitusõigus on suurem kui ette nähtud hoonestusala pindala). Transpordimaa sihtotstarbega krundi moodustamine Keila metskont 19 maaüksusest, kuna varem planeeritud Otsatalu tee juurdepääsutee osa koos tehnovõrkudega paiknevad Keila metskont 19 maaüksusel. **Keila metskont 19 maaüksusest moodustatud transpordimaa krundid pos.3 (pindalaga 338m²) ja pos.4 (pindalaga 398m²) liidetakse hiljem Otsatalu tee L3 transpordimaaga.**

Detailplaneeringu ala ringpiiri raames näidatud transpordimaa krundi Otsatalu tee L3 maaüksusest (katastritunnusega 19801:011:0714, pindalaga 2788 m², omanik on Harku vald) ei moodustata pärast detailplaneeringu kehtestamist, kuna see on ajutine krunt planeeringuala sees.

Planeeringu ülesanne on:

- määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted;
- lahendada tehnovõrkude varustamise põhimõtteid ja liikluskorraldust;
- lahendada planeeringuala juurdepääs;
- määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitletakse ehitisealuste pindade summat (ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ehitise väljaulatuvad ning sammastel olev osad).

Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrusele nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“ § 19. Ehitisealune pind:

- (1) Ehitisealune pind on hoonealune pind või rajatisealune pind.
- (2) Hoonealune pind on hoone maapealse osa aluse pinna ja maa-aluse osa aluse pinna projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (3) Hoone maapealse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast kõrgemal asuvate Hooneosade projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (4) Hoone maa-aluse osa alune pind on hoonet ümbritsevast maapinnast madalamal asuvate hoone osa-de projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (5) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse pinna sisse loetakse hoone juurde kuuluva rõdu, lodža, varikatuse, välja arvatud käesoleva paragrahvi lõike 6 punktis 8 nimetatud varikatuse, ja muu taolise projektsioon horisontaaltasapinnal.
- (6) Hoonealuse, sealhulgas hoone maapealse osa aluse ja hoone maa-aluse osa aluse pinna leidmisel ei võeta arvesse hoone küljes olevat:
 - 1) vihmaveesüsteemi;
 - 2) päikesekaitsevarjestust;
 - 3) terrassi;
 - 4) kaldteed ning treppi;
 - 5) valguskasti;
 - 6) vundamendi taldmikki;
 - 7) tehnosüsteemi ja -seadme osa;
 - 8) liikuvat või alla kahe ruutmeetrise horisontaalprojektsiooniga maapinnale mittetoetuvat varikatust;
 - 9) kuni ühe meetri laiust katuseräästast;
 - 10) hoone kujunduslikke või muid mitteolulisi elemente.

Näitajad kruntide kohta

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Suurim ehitisealune pind m ² (maapealne/maa-alune)	Hoonestusala suurus	Suurim korruselisus- elamu/abihoone	Suurim hoonete kõrgus-kõrgus maapinnast (m) Elamu/abihoone	Hoonete arv krundil (elamu/abihoone)	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -Katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind maapealne/maa-alune	Tulepüüvisus	Parkimiskohtade arv- normatiivne/kavandata
1	10286	600	4890	II (II/I)	9m/6m	4(1/3)	EP 100	E 100	1200	TP3	3/3
2	9954	500	3528	II (II/I)	9m/6m	3(1/2)	EP 100	E 100	1000	TP3	3/3
3	338	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-
4	398	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-
5*	1348	-	-	-	-	-	LT 100	L 100	-	-	-

Katastriüksuse liigi järgi: E- elamumaa, L-transpordimaa.

*Krunt pos. 5 on ajutine krunt planeeringuala sees, mida detailplaneeringu kehtestamisel ei moodustata.

Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged hooned:

- Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
- Ilma ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms).

Kõik ehitised krundil peavad jääma planeeringuga kavandatud ehitusaluse pinna, kui ka hoonestusala sisse. Hoonete projekteerimisel tuleb ehitiste asukoht valida selliselt, et kõrghaljastus maksimaalselt säiliks.

5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Hoonestusala on kavandatud võimalikult suured, et elamumaa omanikel oleks võimalus planeerida kõige sobilikumad hoonete asukohad. Kuna Otsatalu tee ääres ei ole kindlat hoonete ehitusjoont välja kujunenud, siis ei ole käesolevas planeeringus kohustuslikku ehitusjoont määratud.

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavas keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja neutraalset värvilahendust. Hoonete planeerimisel arvestada olemasoleva kõrghaljastuse maksimaalse säilitamisega.

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoonestusviis lahtine.
- Elamud projekteerida maksimaalselt II maapealse korrusega, abihooned I korrusega.
- Lubatud soklita või sokliga hoone, sokli kõrgus kuni 0,5m.
- Katusekalle: Külamiljõesse sobivam katuse kalle põhihoone puhul on 30°-45°. Sellest lähtuvalt on ühekorruselisel üksikelamu ja abihoone puhul lubatud katusekalle 0°-45° ning katusekorrusega üksikelamul 30°-45°;
- Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal-puit, kivi, krohv, metall, klaas. Kivi ja krohvi kasutada hoone fassaadil kombineeritud puitmaterjaliga. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Lubatud on palkfassaadidega hoonete püstistamine, kuna piirkond on metsalinna Ilmega, kuhu palkmajad sobivad. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.
- Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Katusekattematerjal vaba.
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
- Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Aiad ja piirded

Piirdeaia rajamine ei ole kohustuslik. 1,5 meetrilist piirdeaeda rajada pigem õueala kaitseks.

Piirete osas tuleb valida piirkonda sobivad lahendused, mis võimaldavad väikeulukitel piirkonnas liikuda.

Lubatud on kasutada võrkaeda, horisontaalse jaotusega puitlippidest piirdeaedu. Kruntide piirdena ei ole lubatud kasutada läbipaistmatuid plankaedu, vertikaalse jaotusega metallaeda, betoon- ja kivisokleid.

Teed ja platsid

Juurdepääs planeeritud alale on ette nähtud 1982016 Otsatalu teelt. Harku Vallavolikogu 28.10.2004 otsusega nr 97 kehtestatud Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringus on planeeritava ala piirkonnas sõidutee ja jalgteed ette nähtud rajada osaliselt Otsatalu tee L3 katastriüksusele (19801:011:0714) ja osaliselt Keila metskond 19 katastriüksusele (19801:011:0105). Sõidutee on kavandatud olemasoleva metste asukohale. Käesolevaks ajaks vastavalt nimetatud detailplaneeringule ning Harku Vallavalitsuse ja Otsa maaüksuse detailplaneeringust huvitatud isiku vahel sõlmitud lepingule planeeritud sõiduteed rajatud ei ole.

Antud detailplaneeringus on ette nähtud Otsatalu tee kahe-suunalise teena. Normide (Linnatänavad EVS 843:2016) kohaselt vähim võimalik sõidutee laius alla 10 eramu puhul on 3,5m. Juurdepääsuteede 3,5m laius on kantud detailplaneeringu joonisele, mis võimaldab antud tee laiendamist perspektiivis. **1982016 Otsatalu tee möödasõidukohad on antud detailplaneeringuga lahendatud hoovisõidu baasil.**

Ehitusseadustiku (Vastu võetud 11.02.2015) § 71 lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius kuni 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast. Maantee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada.

Harku Vallavolikogu 28.10.2004 otsusega nr 97 kehtestatud „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringus“ oli 1982016 Otsa tee tee kaitsevöönd määratud 10 m sõiduraja teljest ja 5 m krundi piirist. Antud detailplaneeringu raames tehakse ettepanek määrata Otsatalu teele 11 m tee kaitsevöönd tee äärmise sõiduraja välimisest servast, mis vastab kehtestatud „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringus“ määratule.

Teede katetena krundisiseselt kasutada looduskivi-, betoonkivi, graniitsõelmeid, kruusa. Parkimine on planeeritud vastavalt standardile EVS 843:2016, mille kohaselt on detailplaneeringus kavandatud 3 parkimiskohta igale elamumaa krundile.

Detailplaneeringus pole kavandatud tänavavalgustuse rajamine Otsatalu teele.

5.4. VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Kruntide maapind tasandatakse ja vertikaalplaneerimine lahendatakse teede ja hoonete ehitusprojektis. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Elamukruntide maapinda on lubatud tõsta kuni 0,5m hoonestusalal, kuid mitte kõrgemale kui hoonestatud naaberkinnistu pind.

Võttes arvesse viimastel aastatel täheldatud äärmuslikke ilmastikunähtusi nagu pikaajalised põuad, siis vihmavee kogumine on muutunud eriti oluliseks. Mahutisse kogutud vett võib kasutada põua perioodidel muru kastmiseks.

Krunte läbivate kraavide hooldus on kohustuslik. Kraavi kaldad tuleks puhastada ning kraavid süvendada, et tagada antud piirkonna kuivenduse.

5.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Krunte läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt joonisele „Põhijoonis-tehnovõrkudega“, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad.

Harku Vallavolikogu 26.03.2015 otsusega number 30 „Harku vallas kavandatavate elamuühikute tarbeks vajaliku veeressursi määramine detailplaneeringutes arvestamiseks“ on määratud elamuühiku teenindamiseks vajalikuks veemahuks 0,3 m³/ööpäevas.

5.5.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus kokku on $Q=2 \times 0.3 \text{ m}^3/\text{d}$. Planeeritava ala maaüksuste tarvis on rajatud veetrass ja liitumispunktid puurkaevu PRK0018439 baasil vastavalt „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringule“. Veetrassiga liitumiseks on sõlmitud notariaalne leping 18.10.2023.

Peale ÜVK kohase veetrassi väljaehitamist piirkonda on maaüksuste igakordne omanik kohustatud 2 aasta jooksul trassi väljaehitamisest arvates liituma trassiga vee-ettevõtja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

5.5.2 KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatud heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni $2 \times 0.3 \text{ m}^3/\text{d}$. Planeeritavate elamumaa kruntide juurde on ette nähtud reovee kogumine klaasplast-kogumismahutisse min. 8 m^3 või vastavalt põhjavee kaitstusele, kas biopuhastite või septikute baasil.

Põhjavesi planeeritud alal on suhteliselt kaitstud alal.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus¹“ §5 omapuhasti rajamise nõuded.

(1) Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et:

- 1) selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral;*
- 2) septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m;*
- 3) omapuhastit tohib ehitada alla 2000 ie reostuskoormusega reoveekogumisalale, kus puudub ühiskanalisatsioon, ning väljapoole reoveekogumisalale;*
- 4) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu.*

Omapuhastis tekkiv ja suublasse juhitud heitvesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61) nõuetele. Määruse nr 61 § 8 lõike 1 punktis 4 on kehtestatud, et kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi veeseaduse § 3 lõike 4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m^3 ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud.

Vastavalt veeseaduse § 127 pole heitvee ja saasteainete pinnasesse juhtimine lubatud veehaarde sanitaarkaitsealal ja hooldusalal ning lähemal kui 50 meetrit sanitaarkaitseala või hooldusala välispiirist.

Kanalisatsiooni lahendus täpsustatakse hooneprojekti käigus.

Peale ÜVK kohase kanalisatsioonitrassi väljaehitamist piirkonda on igakordne maaüksuste omanik kohustatud 2 aasta jooksul trassi väljaehitamisest arvates liituma trassiga trassi valdaja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

5.5.3. TULETÖRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeringu tuleohutuse osa koostamisel on aluseks siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Välise tuletõrjesisearustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetest. Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrje veevarustus“.

Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus on 9m. Hoone maksimaalne korruselisus on 2. Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud elamud koos abihoonetega I kasutusviisiga ehitised. Hoonete lubatud vähim

tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1). Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

Vajalik kustutusvesi saadakse planeeritud 30 m³ tuletõrjemahutist.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.5.4. ELEKTRIVARUSTUS

Otsatalu tee 24 ja Otsatalu tee 26 maaüksustele on rajatud liitumisvalmidused elektrienergiaga liitumiseks vastavalt kehtestatud „Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneeringule“ (Harku Vallavolikogu 28.10.2004 otsusega nr 97).

Otsatalu tee 24 (katastritunnusega 19801:011:0711) omab liitumist Elektrilevi OÜ-ga (lepingu nr 418636), võrguühendusega 3x25A. Otsatalu tee 26-le (katastritunnusega 19801:011:0712) tagatakse elektrivarustus kui sõlmitakse liitumisleping ja tasutakse liitumistasu Elektrilevi OÜ-ga.

5.5.5. TELEKOMMUNIKATSIOON

Antud detailplaneeringuga pole kavandatud liitumist Telia sidekaabliga. Telekommunikatsioon detailplaneeringu alal on tagatud mobiilside baasil

5.5.6. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, gaasikütet vms.

Päikesepaneelide kavandamisel tuleb need projekteerida hoone konstruktsiooni osana.

Soojavarustuseks kruntidel võib rajada soojuspuurauke.



Kinnise süsteemiga soojuspuurauku max sügavus võib olla 80m. Soojuspuurauku on võimalik puurida majast 2m kaugusele, krundi piirist 5m. Soojuspuuraukude vahe on min 10m. Kuna soojuspuurauk on lõpuni tamponeeritud ning temast vett ei võeta, siis sanitaarkaitseala või veevõtukoha hooldusnõudeid ei määrata. Enne puuraukude rajamist tuleb Harku Vallavalitsuselt taotleda puuraukude asukoha kooskõlastust.

Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

6. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeritava alal esineb nii kõrg- kui madalhaljastust. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid. Planeeritaval alal olev väärtuslik kõrghaljastus maksimaalselt säilitada.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel asub Keila metskond 19 katastriüksusel (katastritunnusega 19801:011:0105) ja Petsaku tee 23 katastriüksusel (katastritunnusega 19801:011:0560) III kategooria kaitsealuse liigi Händkakk (*Strix uralensis*) leiukoht [KLO9124628](#). Lisaks on Keila metskond 19 katastriüksusel (katastritunnusega 19801:011:0105) III kategooria kaitsealuse liigi Musträhn (*Dryocopus martius*) leiukoht [KLO9128751](#).

Händkakk (*Strix uralensis*) on Eesti punase nimestiku järgi ohuvälises seisus ja arvatud looduskaitsealuse alusel III kategooria kaitsealuste liikide hulka. Händkakk pesitseb väga

mitmesugustes vanemates metsades, eelistades kuuse ülekaaluga metsi. Arvukus varieerub Eestis erinevatel andmetel 1300 kuni 2500 paari vahel. Elupaigana eelistab händkakk lagedate alade või raielankidega piirnevaid mosaiikseid metsi (Eesti punane raamat).

Mustrahhn (*Dryocopus martius*) on stabiilse arvukusega lind, kes on Eesti punase nimestiku järgi ohuvälises seisus ning kes on arvatud looduskaitseaduse alusel vähenevate elupaikade ja väheneva arvukusega liigina III kategooria kaitsealuste liikide hulka. Elupaigana eelistab mustrahhn suuri okasmetsi, männi-segametsi, kõrgetüvelisi hõredaid männikuid, raiesmikke ja põlendikke. Mustrahni ohustavad tegurid on sobilike elupaikade pindala vähenemine. Mustrahhn rajab igal aastal uue pesaõõnsuse ja valmistab nii palju pesakoopaid teistele metsaasukatele.

III kategooria liigid on praegu veel suhteliselt tavalised, kuid ohutegurite toime jätkumisel võib nende arvukus kriitiliselt langeda. Liigi pikaajaliseks (15 aastat) kaitse-eesmärgiks on arvukuse languse peatamine ja liigi soodsa looduskaitse seisundi saavutamine.

Kaitsealuste liikide elupaigas tuleb arvestada LKS § 55 lõikes 6 sätestatud, et kaitsealuse loomaliigi isendi püüdmise ja tahtlik häirimine paljunemise, poegade kasvatamise, talvitumise ning rände ajal on keelatud ning LKS § 55 lõikes 6¹ sätestatud, et looduslikult esinevate lindude pesade ja munade tahtlik hävitamine ja kahjustamine või pesade kõrvaldamine ning tahtlik häirimine, eriti pesitsemise ja poegade üleskasvatamise ajal on keelatud.

Kavandatav tegevus (maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse 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.

Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Soovitavalt varjata konteinereid variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteinerite koht määratakse hoone ehitusprojekti.

Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjadega. Bioloogiliselt lagunevad köögijäätmed tuleb kompostida oma kinnistul asuvas kinnises kompostis või kasutada eraldi biojäätmete konteinerit.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügikännide paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus. Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteineri soovituslik asukoht.

7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täite kruusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

- kasutada vastupidavaid materjale
- paigaldada selged viidad
- selgelt eristatavad juurdepääsud.

Moodustatav elamumaa krunt on ette nähtud piirata aiaga, seega juhuslike isikute ja nendega kaasnevate riskide kandmine planeeritavale alale on vähendatud. Planeeritav hoonestus integreeritakse olemasolevasse külamiljöösse ja uute hoonete ehitamisel arvestatakse piirkonnale omase ehitustihedusega. Elamumaa kruntidel lahendatakse ehitusprojekti staadiumis välisvalgustuse paiknemine.

9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele.

Detailplaneerinu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituutide kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunkteneni;
- 4) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

Keila metskond 10 katastriüksuste jagamise toimingud algatab ja korraldab RMK nõusolekul ning koostöös RMK-ga Harku vald. Jagamisega seotud tööd tellib ja kulud kannab Harku vald.

10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMSISEGA KAASNEVAD MÕJUD

Detailplaneeringuga ei kavandata “Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” §6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Majanduslikud mõjud

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitse alused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et elamute ja abihoonete rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike 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.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringualal ei asu kaitsealuseid taime- ega loomaliike ega Natura2000 ala. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.