

**PLANEERINGU KOOSSEIS****I MENETLUSDOKUMENDID****II SELETUSKIRI**

1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK	4
2. ÜLDOSA	4
2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid .....	4
2.2 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud. ....	5
3. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE JA HARJU MAAKONNA MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+	5
4. KONTAKTVOÖNDI ANALÜÜS	6
5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS	7
5.1 Planeeringu asukoht ja iseloomustus.....	7
5.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus .....	7
5.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.....	7
5.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud.....	8
5.5 Olemasolev tehovarustus.....	8
5.6 Olemasolev haljastus ja keskkond.....	8
5.7 Kehtivad kitsendused.....	8
6. PLANEERINGU LAHENDUS	9
6.1 Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur .....	9
6.2 Krundi ehitusõigus.....	9
6.3 Hoonete paiknemine.....	10
6.4 Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded. ....	10
6.5 Liikluskorraldus ja parkimine.....	10
6.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Jäätmekäsitlus.....	11
6.7 Radooniriski vähendamise võimalused.....	12
6.8 Tuleohutusabinõud.....	13
7. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS	13
8. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA	14
9. KURITEGEVUSE ENNETAMINE	15

**III LISAD**

1. Geodeetiline alusplaan on mõõdistatud Aamos Atlas OÜ töö nr 077-G-23, 26.05.2023;
2. Tellija poolt esitatud illustratiivne materjal;
3. Võrguvaldajate lepingud:
  - 3.1 Strantum OÜ Veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste leping nr 20210416, sõlmitud 06.09.2021 a.
  - 3.2 Elektrilevi OÜ võrguleping nr 5344072781/1, sõlmitud 11.12.2021 a.

**IV JOONISED**

- DP-01 Asukohaskeem
- DP-02 Kontaktvööndi analüüs
- DP-03 Tugiplaani M 1:500
- DP-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan M 1:500

## **V KOOSKÕLASTUSED**

Kooskõlastused on eraldi kooskõlastuste tabelis.

## I MENETLUSDOKUMENDID

- Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll liisa: märkused 03.08.2023
- Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll ja osalejate nimekiri 03.08.2023
- Eskiislahenduse tutvustuse teade Harju Elus 21.07.2023
- Eskiislahenduse tutvustuse teade Harku Valla Teatajas 13.07.2023
- Eskiislahenduse tutvustamise arutelu teade Harku valla veebilehel 12.07.2023
- Eskiislahenduse tutvustamise arutelu teade Planeeringute infos 06.07.2023
- Eskiislahenduse tutvustamise arutelu teade piirinaabritele 12.07.2023 nr 12-1/462-7
- Detailplaneeringu algatamise teade Harju Elus 09.06.2023
- Detailplaneeringu algatamise teade Harku Valla Teatajas 08.06.2023
- Detailplaneeringu algatamise teade piirinaabritele 17.04.2023 nr 12-1/462-5
- Detailplaneeringu algatamise teade Harku valla veebilehel 13.04.2023
- Detailplaneeringu algatamise teade RMT 13.04.2023
- Detailplaneeringu algatamise teade Planeeringute infos 13.04.2023
- Detailplaneeringu algatamise otsus 30.03.2023 nr 23
- Detailplaneeringu algatamise taotlus 09.11.2022

## II Seletuskiri

### 1. DETAILPLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Vääna-Jõesuu külas Klause V kinnistu detailplaneeringu ümberplaneerimine Metsavahi tee 34 // Metsaääre maaüksuse osas sooviga täpsustada ehitusõigust. Ehitusõiguse täpsustamise vajadus tuleneb maaüksus omaniku soovist suurendada varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga maaüksusele määratud ehitisealust pinda 100 m<sup>2</sup> võrra ja abihoonete arvu kavandades 2 abihoone asemel kinnistule 3 abihoonet. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

### 2. ÜLDOSA

#### 2.1 Detailplaneeringu koostamise alus- ja lähtedokumendid

- Planeerimisseadus
- Metsavahi tee 34 // Metsaääre omaniku taotlus Vääna-Jõesuu külas Metsavahi tee 34 // Metsaääre maaüksuse detailplaneeringu algatamiseks
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Asjaõigusseadus
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.“
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“
- Standardisari EVS 812, sh
  - Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“
  - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded.“
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine“
- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsus nr 138 „Harku valla kehtestatud üldplaneering“
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsus nr 51 „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri, vastu võetud Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrusega nr 7
- Harku Vallavolikogu 18. detsembril 2008. aastal otsusega nr 137 kehtestatud „Vääna-Jõesuu külas Klause V kinnistu detailplaneering“.
- Harku Vallavalitsuse korraldus 09.06.2020 nr 309 „Detailplaneeringut täpsustavate projekteerimistingimuste andmine Vääna-Jõesuu külas Metsaääre kinnistule üksikelamupüstitamiseks ehitusprojekti koostamisel hoone katusekalde muutmiseks“.
- Siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“

## 2.2 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

Harju maakond, Harku vald, Vääna-Jõesuu küla Metsavahi tee 34/Metsaääre kinnistu geodeetiline alusmöödistus (Aamos Atlas OÜ töö nr 077-G-23, 26.05.2023).

## 3. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE JA HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöo-väärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb Metsavahi tee 34 // Metsaääre maaüksus hajaasustuses leebe režiimiga looduslikul haljasmaal.

Üldplaneeringu seletuskirja jaotises 2.7 „Looduslik haljasmaa“ on leebe režiimiga loodusliku haljasmaa osas märgitud järgmist:

- käesolevas üldplaneeringus tähistab looduslik haljasmaa looduslikke alasid ja põllumaid (valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega alasid). Eristatud on range režiimiga looduslikud haljasmaad, kus ehitustegevust ette ei nähta ning leebe režiimiga looduslik haljasmaa, kus on võimalik kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel ehitustegevuse lubamine hajaasustuse põhimõttel;
- üldplaneeringus on loodusliku haljasmaana tähistatud valdav osa valla territooriumist, s.o ala, mille sihtotstarbeks on maatulundusmaa;
- leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbe peamine kasutusviis on maatulunduslik kasutus, so põllumaad kasutatakse põllu harimiseks, metsamaad metsa kasvatamiseks ja loopealseid niitusid niidetakse;
- leebe režiimiga looduslikul haljasmaal on võimalik eluasemekohtade rajamine hajaasustuse põhimõttel vastavalt ptk 2.1.2 seatud tingimustele;
- ehitusõiguse kavandamise lubamine looduslikele haljasmaadele peab olema põhjendatud ning ratsionaalne;
- ehitustegevusega ei tohi kaasneda negatiivseid mõjusid keskkonnale ega ebamõistlikke kulutusi vallale (näiteks uute elamuühikute kavandamisel avalikest teedest ja trassidest kaugemale võib vallal tekkida ebamõistlik kulu teede ja tehnovõrkude hooldusele ning sotsiaalse teenuse pakkumisele).

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 1.1.2. kohaselt on üldplaneeringu põhiülesanne määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate väärtuste parima kasutusviisi. Selleks säilitati üldplaneeringu koostamisel osade maa-alade senine kasutusfunktsioon ning osadele maa-aladele kavandati uus funktsioon. Üldplaneeringus määratud juhtotstarve annab ette kohaliku omavalitsuse nägemuse maa-ala arendusvõimalusest.

Klause V kinnistu detailplaneering on koostatud hajaasustuse põhimõtteid järgides ning vastavalt on ala tähistatud ka 2013 aasta kehtestatud üldplaneeringus ning 2018 aastal kehtestatud teemaplaneeringus.

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

Koostatava detailplaneeringuga soovitakse täpsustada Harku Vallavolikogu 18.12.2008 otsusega nr 137 kehtestatud Vääna-Jõesuu külas Klause V kinnistu detailplaneeringuga määratud ehitusõigust Metsavahi

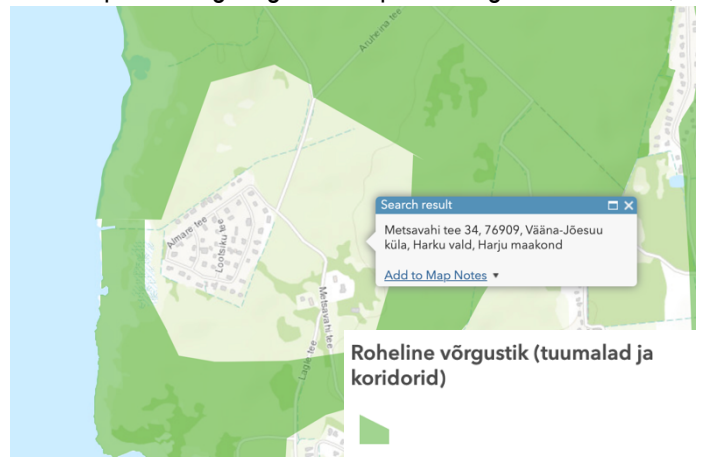
tee 34 // Metsääre maaüksuse osas. Elamumaa juhtostarve ja ehitusõigus on Metsavahi tee 34 // Metsääre maaüksusele määratud 2008 aastal kehtestatud detailplaneeringu alusel. Seega ei muudeta koostatava detailplaneeringuga maaüksuse varasemalt kavandatud sihtotstarvet ega määrata ehitusõigust täiendava elamu püstitamiseks. Algatatava detailplaneeringuga soovitakse suurendada varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga maaüksusele määratud ehitisealust pinda ja abihoonete arvu. Ehitisealuse pinna suurendamise vajadus tuleneb maaüksuse omaniku soovist püstitada maaüksusele lisaks üksikelamule kuni kolm abihoonet. Varasemalt kehtestatud detailplaneeringu algatamist põhjendab huvitatud isik järgmiselt. Kehtiva planeeringu järgi on kinnistule lubatud ehitada üks peahoone ja kaks abihoonet üldise ehitusaluse pinnaga 300 m<sup>2</sup>. Võrreldes teiste Klause V detailplaneeringus moodustatud 100% elamumaa sihtotstarbega kolme kinnistuga, on Metsääre kinnistul kõige väiksem ehitusalune pind ja sellest tulenevalt ka kõige väiksem täisehitusprotsent ehk 3,3%. Toominga kinnistul (19801:001:2151) on 5,1%, Klause kinnistul (19801:001:2148) on 5,7% ja Rannapealse kinnistul (19801:001:2152) on 3,5%.

Metsääre kinnistu on hoonestatud. Seal asub üks üksikelamu ehitisealuse pinnaga 300 m<sup>2</sup>. Uue detailplaneeringu raames soovitakse suurendada ehitisealuse pinda 100 m<sup>2</sup> võrra ning määrata ehitusõigus 3 abihoonete püstitamiseks. Ehitusala suurendades jääb hoonestamata looduslaks 95% ja kõrghaljastuse % jääb 75%.

Detailplaneeringu algatamise taotluse juurde esitatud seletuskirjas selgitas huvitatud isik täiendavalt, et on omandanud ka Metsavahi tee 34 // Metsääre maaüksusega piirneva Suure-Klause (katastritunnus 19801:001:1130) elamumaa maaüksuse. Suure-Klause maaüksusel on Harku Vallavolikogu 16.12.2021 otsusega nr 95 algatatud detailplaneeringu koostamine ehitusõiguse andmiseks. Suure-Klause maaüksusel on detailplaneeringu koostamine omaniku taotluse kohaselt lõpetatud.

Algatatava detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu ega teemaplaneeringu muutmiseks, maaomanik soovib oma kinnistut kasutada vaid senisel sihtotstarbel ja funktsioonil. Seega on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Käesolevale planeeringualale Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) konkreetseid maakasutuspiiranguid ja kitsendusi ei sea, seega detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.



Joonis 1: Väljavõte Harju maakonnaplaneeringu 2030+ interaktiivsest veebikaardist

#### 4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS

Detailplaneeringus käsitletav Metsavahi tee 34 // Metsääre katastriüksus paikneb Vääna-Jõesuu külas Metsavahi tee ääres, Metsavahi tee ja Aruheina tee ristumiskohast kagu suunas, piirnedes põhjast Keila metskond 1 (katastritunnus 19801:001:4473) maatulundusmaaga, kirdest Suure-Klause (katastritunnus 19801:001:1130) elamumaaga, läänest - Toomemetsa (katastritunnus 19801:001:2154) maatulundusmaaga, lõunast Toominga (katastritunnus 19801:001:2151) elamumaaga, edelast Metsavahi tee L7 (katastritunnus 19801:001:4500) transpordimaaga ning läänest Väike-Metsääre (katastritunnus 19801:001:4504) maatulundusmaaga.

Planeeringualast loodes paikneb endine aiandusühistu piirkond, kus endised suvilad võetakse järk-järgult

kasutusele elamutena.

Lähiümbruses olevate hoonestatud ja hoonestamata elamukruntide suurused on vahemikus 1999 m<sup>2</sup> (kõige väiksem) kuni 10139 m<sup>2</sup>(kõige suurem). Planeeringuala lähedusse on ehitatud üksikelamuid abihoonetega.

Planeeringuala paikneb vahetuses läheduses tähtsatest loodusobjektidest: 250m kirde suunas paikneb Suurupi looduskaitseala, ida suunas kinnistu piirneb rohevõrgustiku koridoriga (Türisalu-Suurupi-Ninamäe-Muraste-Rannamõisa kaitsealad ja mereäärne koridor). Lisaks kirde suunas paiknevale looduskaitsealale paikneb kirde suunas ka rohevõrgustiku Surupi tuumala. Planeeringuala piirneb maaparandushoiualaga.

Keila-Joa alevikuni on linnulennult ca 6,0 km, Tabasalu alevikuni on ca 10,8 km, Tallinna kesklinn jääb ca 23 km kaugusele.

Lähimad koolid on Vääna-Jõesuu Kool, Vääna Mõisakool, Muraste Kool, lähim lasteaed on Murastes Pangapealse lasteaed; lähimad kauplused asuvad Vääna-Jõesuus ning teenindustevõtted paiknevad Tabasalu alevikus.

Planeeringualale lähimad bussipeatused „Viti“ ja „Viti tankla“ paiknevad ca 1,3 km kaugusel idasuunas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ning 11410 Kiia-Vääna-Viti tee ristumiskohas.

Metsavahi tee 34 // Metsaääre katastriüksuse kontaktvõõndis on kehtestatud ja menetluses olevad järgmised detailplaneeringud (infot saab Harku valla planeeringute kaardirakendusest, kaart.harku.ee):

1. Vääna-Jõesuu külas Urgumetsa, Almare tee 26, Aruheina tee 34, Aruheina tee 36 maaüksuste ja Keila metskond 1 maaüksuse osa ning nende lähiala detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavalitsuse 10.12.2019 korraldus nr 684).
2. Vääna-Jõesuu külas Klause V kinnistu detailplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 18. detsembril 2008. aastal otsusega nr 137).
3. Vääna-Jõesuu külas AÜ Kadakate Keskel üldmaa katastriüksuse detailplaneering (kehtestatud 29.07.2004 Harku Vallavolikogu otsusega nr 68).

## **5. OLEMASOLEVA OLUKORRA ISELOOMUSTUS**

### **5.1 Planeeringu asukoht ja iseloomustus**

Planeeritav ala, suurusega u 0,91 ha, paikneb Vääna-Jõesuu külas Metsavahi tee ääres, Metsavahi tee ja Aruheina tee ristumiskohast kagu suunas. Piki Metsavahi teed, planeeringualast loodes paikneb endine aiandusühistu piirkond, kus endised suvilad võetakse järk-järgult kasutusele elamutena.

### **5.2 Planeeringuala maakasutus ja hoonestus**

Metsavahi tee 34 // Metsaääre maaüksus, suurusega 9146 m<sup>2</sup>, on elumumaa sihtotstarbega, millest loodusliku rohumaa moodustab 1578 m<sup>2</sup>, metsamaa 7316 m<sup>2</sup> ning muu maa 252 m<sup>2</sup>. Maaüksusele on antud ehitusõigus üksikelamu (ehitisregistrikood 121344387) ja piirdeaia (ehitisregistri kood 221389187) püstitamiseks. Suur osa maaüksusest (7316 m<sup>2</sup>) on kaetud kõrghaljastusega.

### **5.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus**

Metsavahi tee 34 // Metsaääre katastriüksus piirneb põhjast Keila metskond 1 (katastritunnus 19801:001:4473) maatulundusmaaga, kirdest Suure-Klause (katastritunnus 19801:001:1130) elamumaaga, läänest Toomemetsa (katastritunnus 19801:001:2154) maatulundusmaaga, lõunast Toominga (katastritunnus 19801:001:2151) elamumaaga, edelast Metsavahi tee L7 (katastritunnus

19801:001:4500) transpordimaaga ning läänest Väike-Metsaääre (katastritunnus 19801:001:4504) maatulundusmaaga.

#### **5.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud**

Juurdepääs maaüksusele on Metsavahi teelt üle eraomandis oleva Toominga maaüksuse. Juurdepääsuks on seotud servituut. Alale varasemalt kehtestatud Klause V maaüksuse detailplaneeringu kohaselt on tee kaitsevööndiks määratud 20 m tee keskelt ehk 10 meetrit teega piirnevast kinnistu piirist.

#### **5.5 Olemasolev tehnovarustus**

##### Veevarustus ja kanalisatsioon

Veevarustuse ja reovee kanalisatsiooni ühendused on tagatud 111389 Metsavahi teel olevate trasside ja kaevude baasil.

Olemasoleva veevarustuse ja kanalisatsiooni planeeringu lahenduse aluseks on Strantum OÜ Veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste leping nr 20210416, sõlmitud 06.09.2021 a.

Lepingu järgi tagatud veekogus on 0,3 m<sup>3</sup>/ööp.

Kinnistu reovesi juhitakse Metsavahi teel olemasoleva välja ehitatud vaakumkanalisatsiooni liitumispunkti kaudu ühiskanalisatsiooni. Ärajuhitav reovee kogus 0,3 m<sup>3</sup>/ööp.

Tulekustusvesi 10l/s on tagatud olemasolevast hüdrandist, mis asub Klause kinnistu juures, planeeringu ala piirist 50 m lõuna poole. Täpne asukoht on näidatud joonisel DP-01.

##### Elektrivarustus

Olemasoleva elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ võrguleping nr 5344072781/1, sõlmitud 11.12.2021 a.

Ühendusmahud:

- Võrguühenduse läbilaskevõime elektrienergia võrgust võtmisel: 100A
- Nimitoitepingeline liitumispunktis: 0,4 kV
- Faaside arv: 3
- Võrguühenduse läbilaskevõime elektrienergia võrku andmisel: 30kW

Käesoleva planeeringu raames tehnovõrkude osas muudatusi ei kavandata.

#### **5.6 Olemasolev haljastus ja keskkond**

Käesolevas detailplaneeringu käsitletav katastriüksus on hulktahuka kujuline maatükk, maapind on läänepoole langeva reljeefiga, kõrgustega abs 7.23 ... 12.25.

Kinnistu umbes 70% kaetud metsaga. Tegemist on männi ülekaaluga kuuse-männi segapuistuga.

Planeeringualal ei ole kaitsealuseid objekte, pinnasereostust ei ole täheldatud.

#### **5.7 Kehtivad kitsendused**

##### Planeeritava alal kehtivad kitsendused:

- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd on 20 m (vastavalt Harku Vallavolikogu 18.12.2008 otsusega nr 137 kehtestatud Vääna-Jõesuu külas Klause V kinnistu detailplaneeringule);
- III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised (Ficedula parva kaitseala).



Planeeringualal ei ole järgmisi kitsendusi põhjustavaid objekte ega nende kaitsevööndeid:

- muinsuskaitse objekte;
- looduskaitse objekte;
- hoiualasid (Natura 2000);
- Harju maakonna teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustikku.

## 6 PLANEERINGU LAHENDUS

### 6.1 Maakasutus ja planeeritav krundistruktuur

Detailplaneeringu idee põhineb eesmärgil täpsustada Harku Vallavolikogu 18.12.2008 otsusega nr 137 kehtestatud Vääna-Jõesuu külas Klause V kinnistu detailplaneeringuga määratud ehitusõigust Metsavahi tee 34 // Metsaääre maaüksuse osas. Elamumaa juhtostarve ja ehitusõigus on Metsavahi tee 34 // Metsaääre maaüksusele määratud 2008 aastal kehtestatud detailplaneeringu alusel.

Koostatava detailplaneeringuga ei muudeta maaüksuse varasemalt kavandatud sihtotstarvet ega määrata ehitusõigust täiendava elamu püstitamiseks. Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse suurendada varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga maaüksusele määratud ehitisealust pinda ja abihoonete arvu. Ehitisealuse pinna suurendamise vajadus tuleneb maaüksuse omaniku soovist püstitada maaüksusele lisaks üksikelamule kuni kolm abihoonet.

### 6.2 Krundi ehitusõigus

Planeeritud ala hõlmab vastavalt algatamise korraldusele Vääna-Jõesuu külas Metsavahi tee 34 // Metsaääre(19801:001:2149) maaüksust. Planeeritava ala suurus on u 0,91 ha.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud planeeritud krundile ehitusõigus järgmiselt:

Krunt pos nr 1:

- krundi pindala: 9146 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 400 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 4 (1 üksikelamu ja kuni 3 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust  
abihooned 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 9,0 m  
abihooone kuni 5,0 m

Ehitiste kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on järgnevad:

- üksikelamu (11101);
- Elamu, kooli vms abihooone(12744);

### 6.3 Hoonete paiknemine

Eluhoone ja abihoonete asukohad kavandatud vastavalt planeeritud hoonestusalale ning kehtivatele piirangutele

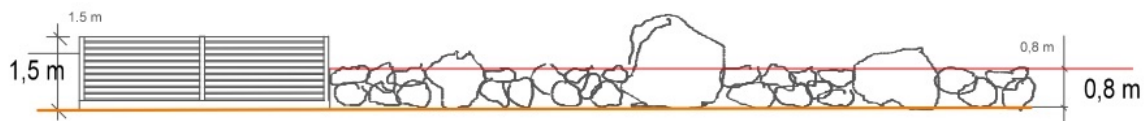
Eluhoone on määratud kinnistu piiridest minimaalselt 10,0 kaugusele. Abihooned on määratud krundi piiridest nii 4m kaugusele (näiteks kasvahoone põhjapoolse piiri vastu), kui ka ehitusala sees (näiteks maakelder eluhoone kirde nurga juures). Suveköögi asukoht on 1m kinnistu lõunapiirist, mis on kooskõlastatud Toominga (katastritunnus 19801:001:2151) ja Toomemetsa (katastritunnus 19801:001:2154) maaüksuste omanikutega.

Alla 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga ja kuni 5m kõrgused hooned peavad jääma detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.

### 6.4 Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded

- arvestada piirkonna hoonestuslaadiga;
- hoonestatavatel elumumaa kinnistutel võib maksimaalselt paikneda üks eluhoone ja kolm abihoonet;
- hooned rajada keldrita/keldriga - sokli kõrgus maapinnast 30-45 cm;
- välisviimistlusmaterjalidena kasutada piirkonda ja hoone funktsioonile sobivaid materjale, lubatud on kasutada puit (ka palk), sile tellis, looduslik kivi, betoon, klaas ja krohv;
- keelatud on kasutada imiteerivaid materjale: plekk- ja plastik välisvoodrit;
- põhihoone/abihoonete maksimaalne korruselisus: kuni 2/1;
- põhihoone maksimaalne kõrgus: kuni 9,0 meetrit;
- abihoone maksimaalne kõrgus: kuni 5 meetrit;
- katuse tüüp: katuse kaldeks on lubatud 0-45°;
- piirded: maakivi, läbipaistvad - komposiit või puitlippidest, PVC võrkaiaga tugevdatud hekk h=1.5m, läbipaistmatute plankpiirete rajamine on keelatud;
- piirdega piiratakse vaid õue alad metsa piirdeid ei paigaldata.

*Joonis 2: Maakivi kõrgust täpsustav joonis  
(väljavõte Piirdeaia ehitusprojektist, mis oli kinnitatud 29.04.2022, ehr kood: 221389187)*



KIVIAIA JA HORISONTAALSE LIPIKAIA LIITEKOHT

Metsavahi tee 34 // Metsaääre katastriüksusel paikneb kaasaegse arhitektuuriga, lamekatusega elamu.

Kavandatud abihoonete komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Lihtsate ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö.

### 6.5 Liikluskorraldus ja parkimine

#### Liikluskorraldus

Käesoleva tööga piirkonna tänavavõrku ning Metsavahi tee liikluskorraldust ei muudeta. Juurdepääs

planeeritavale alale on ette nähtud avalikult kasutatavalt Metsavahi teelt üle eraomandis oleva Toominga maaüksuse. Juurdepääsu teed ei ole kavas muuta. Juurdepääsuks kasutatakse olemasoleva servituudi. Tegemist on kruusakattega teega.

Planeeringualal kehtib tee kaitsevöönd 20 meetrit tee keskelt ehk 10 meetrit teega piirnevast kinnistu piirist, mis on määratud kehtestatud Vääna-Jõesuu külas Klause V kinnistu detailplaneeringuga. Tee kaitsevöönd on teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks. Tee kaitsevööndi laius sõltub piirkonna iseloomust ning liiklustihedusest.

Teekaitsevöönd on märgitud joonistele DP-03 ning DP-04.

### Parkimine

Parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud tabelile 9.2. Parkimisnormatiivi kohaselt peab ette nägema minimaalselt 3 parkimiskohta, planeeritud elamumaa krundile ette nähtud 4 parkimiskohta mille asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Krundisisesed teed ja parkimisplatsid kaetakse betoonkivi- ja killustikkattega.

### Müra

Planeeritav ala asub rahulikus piirkonnas kuhu ei ulatu liiklusräst tulenevat negatiivset mõju. Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4.märtsi

2002.a.määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuded ning vajadusel rakendada EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid. Ventilatsiooni valikul arvestada madalat mürataset.

### **6.6 Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted. Jäätmekäsitlus.**

Planeeringuala kasvab olemasolev kõrghaljastus. Hoonestatava krundi haljastuse lahendus tuleb anda hooneprojekti asendiplaani. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb maksimaalselt säilitada.

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

Hoonete planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

- kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist;
- puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega;
- kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid;
- puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne);
- pärast ehitustegevust on soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hooldusloikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maaomanikul kohustus asendusistutuse rajamiseks.

Lisaks eeltoodule tuleb lähtuda ka Harku valla teistest õigusaktidest toodud nõuetest puude kaitseks.

Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakorrastamine, milleks antakse täpsemad nõuded koostatavas ehitusprojektis. Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus.

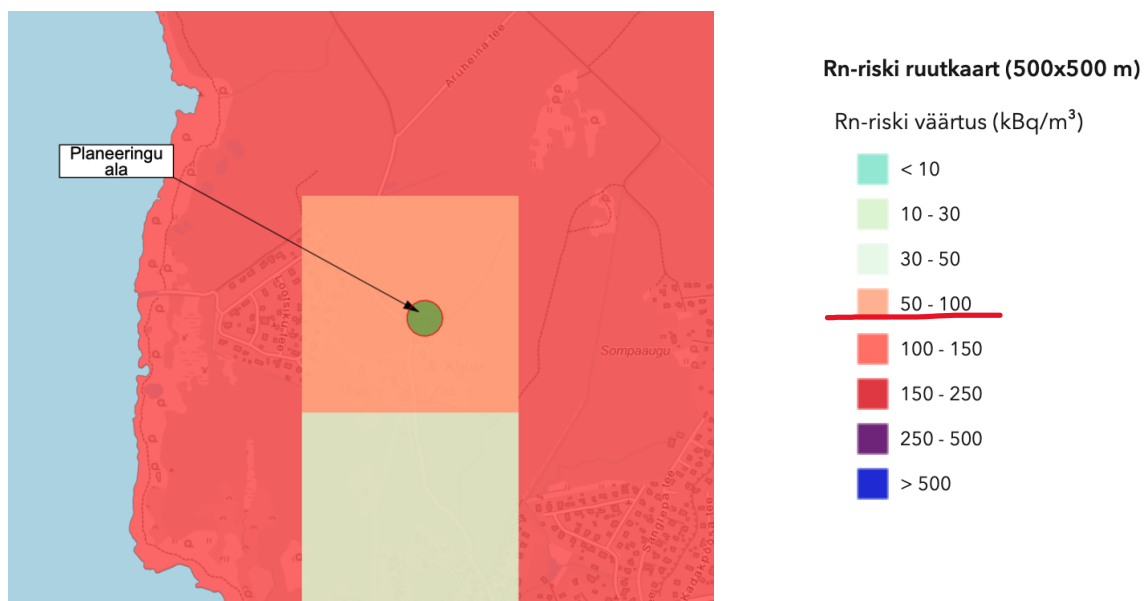
Jäätmete käitlemisel juhinduda Jäätmeseadusest ja Harku valla jäätmehoolduseeskirja nõuetest. Jäätmete konteinerid peavad paiknema sissesõidu tee äärsel alal.

Elamu ning abihoonete ehitus ja ekspluatatsioon ei tohi tekitada ümbrusele keskkonnakahjustusi. Olmejäätmete kogumine toimub elamumaa krundil, mis peab vastama Jäätmehoolduseeskirjale. Vastavalt Jäätmehoolduseeskirjale tuleb vanapaberit, pappi ja biolagune- vaid jäätmeid koguda eraldi konteinerites. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaalmejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg- lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Kinnistu omanik peab tagama regulaarse prügi äraveo.

### 6.7 Radooniriski vähendamise võimalused

Vastavalt Eesti pinnase radooniriski kaardile (andmed 2020. a seisuga) on piirkond kõrge radoonisaldusega pinnase territooriumil (vt skeem nr 1). Planeeritav ala radoonisaldus on 50 – 100 kBq/m<sup>3</sup>.

Skeem nr 1.



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

Planeeringualal tuleb arvestada EVS 840:2023 punkt 6 ja 7 ehitamise põhimõtteid.

Vajalik kasutada järgnevaid meetmeid, mis on vajalikud radooni hoonesse sattumise vältimiseks:

- hea ehituskvaliteet,
- pinnasega kontaktis olevate piirete tihendamine: maapinnale rajatud betoonplaadi ja vundamendi liitekohtade, pragude ja läbiviikude tihendamine, tihendama ja hermetiseerima peab kõik torude ja kaablite läbiviigid põrandast. Kui pinnasest hoonesse tulevad kaablid või torud on paigaldatud hülssidesse, tuleb tihendada nii hülsi ja seina liitekoht, kui ka toru ja kaabli ning hülsi vahe. Lisaks

läbiviikude tihendamisele tuleb lisada vundamendi ja betoonplaadi vahelise vuugitihendile ka mastiks, mis hermetiseeriks ka vundamendi ja betoonplaadi vahe;

- radoonimembraani kasutamine;
- hea ventilatsioonisüsteemi rakendamine hoones.

Eesti projekteerimisnormides (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 Bq/m<sup>3</sup>.

### **6.8 Tuleohutusabinõud**

Hoonete kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Tulekustutusvee lahendus vastavalt EVS 812 -6:2012/A2:2017 "Ehitiste tuleohutus" osa 6-le "Tuletõrjevee varustus" ning siseministri 18.02.2021 määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ja tulekustutuseks ning päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Tuleohutusest tulenevalt on naaberkruntidel paiknevate hoonete vaheline minimaalne vahekagus ette nähtud 8 m. Hoonete rajamisel teineteisele lähemale kui 8 m tuleb kasutusele võtta ehituslikud meetmed tule leviku takistamiseks. Nimetatud viirutatud alasse (vt. DP-04, punasega viirutatud ala „TULEOHUTUSKUJAST TULENEV EHITUSKEELUALA“) pole keelatud ehitada, vaid tuleb vastavalt kujale tagada tule leviku takistamine kas 30 või 60 minutiks.

Planeerinu lahenduses naaberkruntidega vajalikud tuleohutuskujad on tagatud ning Toominga (katastritunnus 19801:001:2151) ja Toomemetsa (katastritunnus 19801:001:2154) omanikega kooskõlastatud. Päästetööde tegemise tagamiseks peab päästemeeskonnal olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega (mitte vähem kui 3,5m). Päästesõidukite juurdepääs planeeritavatele kruntidele on tagatud.

Tulekustutusvesi lahendatakse olemasoleva hüdrandi baasil, millest on tagatud tuletõrjevesi 10 l/s. Tuletõrjehüdrant asub Metsavahe teel ca 50m kinnistupiirist ja näidatud joonised DP-01.

## **7 TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS**

Kinnistu on varustatud vajalike tehnovõrkudega.

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtetega sõlmitud lepingutega.

Detailplaneeringuga on esitatud olemasolev lahendus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel DP-04 Põhijoonis ja tehnovõrkude koondpilaan.

### **Elektrivarustus**

Olemasoleva elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ võrguleping nr 5344072781/1, sõlmitud 11.12.2021 a.

#### **Ühendusmahud:**

- Võrguühenduse läbilaskevõime elektrienergia võrgust võtmisel: 100A
- Nimitoitepingeline liitumispunktis: 0,4 kV
- Faaside arv: 3
- Võrguühenduse läbilaskevõime elektrienergia võrku andmisel: 30kW

Üksikelamu täiendavaks energiaallikaks on päikesepaneelid kahe inverteriga summaarne maksimumvõimsusega 30kW.

Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud kinnitatuna hoone konstruktsiooni külge.

Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale ei ole lubatud!

Krundi elektrivarustuseks on planeeritud olemasolevast liitumiskilbist. Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

### **Veevarustus ja kanalisatsioon**

Olemasoleva veevarustuse ja kanalisatsiooni planeeringu lahenduse aluseks on Strantum OÜ Veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste leping nr 20210416, sõlmitud 06.09.2021 a.

Planeeritud pos nr. 1 krundi veevarustus on tagatud olemasolevast Metsavahi teel paiknevast ühisveevärgitorust. Lepingu järgi tagatud veekogus on 0,3 m<sup>3</sup>/ööp.

Tulekustutusvesi 10l/s on tagatud olemasolevast hüdrantist, mis asub Klause kinnistu juures, planeeringu ala piirist 50 m lõuna poole. Täpne asukoht on näidatud joonisel DP-01.

Planeeritud pos nr. 1 krundi reovesi juhitakse Metsavahi teel olemasoleva välja ehitatud vaakumkanalisatsiooni liitumispunkti kaudu ühiskanalisatsiooni.

Kavandatud ärajuhitav reovee kogus 0,3 m<sup>3</sup>/ööp.

Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud. Sademeveed planeeritakse koguda kokku kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamise võimalusega ning peale kogumist üle jääv vesi immutatakse pinnasesse kinnistul.

### **Küttesüsteem**

Küttesüsteem lahendatakse lokaalselt. Sobivateks võimalusteks on nt pelletiküte, maaküte, soojuspump vms. Soovitatav on valida võimalikult keskkonnasõbralik variant.

Lahendus täpsustub ehitusprojekti koostamisel.

## **8 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA**

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeritud alale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele.

Peale detailplaneeringu kehtestamist planeeritakse abihoonete ehitamine.

Detailplaneeringu realiseerimisega ei kaasne otseseid mõjusid ega kahjusid piirkonna majandus-, kultuuri-, sotsiaal- ja looduskeskkonnale.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne

omanik. Rajatavad ehitised ei tohi kahjustada naaberkinnistute kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

## **9 KURITEGEVUSE ENNETAMINE**

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud "EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“. Hoonete paiknemine ja alade vaadeldavus ning juurepääsu teede valgustus võimaldab korraldada efektiivse naabrivalve piirkonna. Vandalismiakte ja sissemurdmiste riske vähendavad ka hoonete uste ja akende turvaliseks muutmine, kasutades vastupidavaid ukse- ja aknaraame ning ukسلukke. Autode parkimine krundil (tagatud on normidele vastav parkimine) vähendab autodega seotud kuritegevuse riske. Krundi hooviala ümber on lubatud püstitada piirdeaed.

Krundi välisruumi läbimõeldud planeerimine (maastikukujundus) ja nende korrashoid suurendavad peremehetunnet ja vähendavad seeläbi kuriteohirmu ja vandalismi. Alade korrashoid on oluline kuritegevust ennetavate aspektide puhul.

Kooastas:

Arhitekt: Anna Fernandez Gomez, Volitatud arhitekt VII