

TS-PROJEKTBÜROO OÜ
Registrikood 11330449, Tallinn, Nõmme tee 2, tel. 566 76359
Reg. nr.EEP000979.

**VÄÄNA-JÕESUU KÜLAS VANASAARE TEE 4
MAAÜKSUSE DETAILPLANEERING**
Harju maakond, Harku vald, Vääna-Jõesuu küla.

Töö nr: 02-25DP
Stadium: Detailplaneering

Planeeringu koostaja korraldaja: Harku Vallavalitsus

Huvitatud isik: [REDACTED]

Projekteerija: TS-Projektbüroo Osaühing
Reg. nr. 11330449
MTR EEP 000979
Aadress: Nõmme tee 2 Tallinn 13426
telefon: 5667 6359
e-mail: tonis.sirp@mail.ee

Diplomeeritud arhitekt, tase 7 Tõnis Sirp
(kutsetunnistus 173574)
tel. 5667 6359

Tallinn 2025

PLANEERINGU KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMENDID

1. 2021.03.01 Algamise taotlus MailChimp.pdf
2. 2021.03.10 Algamise taotlus HVT.pdf
3. 2024.11.26 Leping algatamise eelne.pdf
4. 2024.12.19 Algamise otsus nr 104
5. 2025.01.02 Algamise teade AT.pdf
6. 2025.01.02 Algamise teade MailChimp.pdf
7. 2025.01.02 Algamise teade MaRu.pdf
8. 2025.01.02 Algamise teade piirinaabritele e-postiga.pdf
9. 2025.01.02 Algamise teade piirinaabritele.asice
10. 2025.01.02 Algamise teade planeerija, huvitatud isikud.pdf
11. 2025.01.02 Algamise teade veebilehel.pdf
12. 2025.01.10 Algamise teade HE.pdf
13. 2025.01.16 Algamise teade HVT.pdf
14. 2025.02.10 Ettepanek säilitada salu.pdf
15. 2025.06.05 Eskiislahenduse arutelu teade, planeerija, huvitatud isik.pdf
16. 2025.06.18 Eskiislahenduse arutelu teade veebileht.pdf
17. 2025.06.19 Eskiislahenduse arutelu teade MailChimp.pdf
18. 2025.06.19 Eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele e-postiga.pdf
19. 2025.06.19 Eskiislahenduse arutelu teade piirinaabritele.asice
20. 2025.06.20 Eskiislahenduse arutelu teade HE.pdf
21. 2025.06.26 Eskiislahenduse arutelu teade HVT.pdf
22. 2025.07.10 eskiislahenduse avaliku arutelu PROTOKOLL.asice

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	lk.5
2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK.	lk.6
3. OLEMASOLEVA RUUMI KIRJELDUS	lk.7
3.1. Asukoht ja iseloomustus.	
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	
3.5. Olemasolev tehovarustus.	
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.	
3.7. Kehtivad piirangud.	
4. KONTAKTVÖÖNDI ANALÜÜS JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	lk.9
5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV	lk.11
5.1. Üldosa	
5.2. Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	
5.3. Maakasutus ja territooriumi bilanss. Servituudid ja kaitsevööndid.	
5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.	
5.5. Haljastu ja heakord. Dendroloogiline hinnang.	
5.6. Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine	
6. TEHNOVÕRGUD	lk.20
6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed.	
6.2. Elektri- ja sidevarustus. Soojavarustus.	
7. MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID	lk.23
7.1. Keskkonna -ja tervisekaitse, jäätmekäitlus	
7.2. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	
7.3. Tuleohutus	
7.4. Kuritegevuse ennetamine	
7.5. Planeeringu elluviimise tegevuskava	
7.6. Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	

III. LISAD

- Väljavõte Harku valla üldplaneeringust (LISA 1)
- Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist (LISA 2)
- Fotoleht (LISA 3) – olemasolev talusüdamik.
- Fotoleht (LISA 3) – arendusala
- Dendroloogilise inventeerimise seletuskiri
- Dendroloogilise inventeerimise inventuurjoonis M 1:500
- Elektrilevi OÜ Vanasaare tee 4 võrguleping nr 0384057400 / 21.10.2015.a.
- OÜ Strantum Vanasaare tee 4 vee- ja kanalisatsiooniteenuste kasutusleping

nr 229-VJ, koostatud 05.11.2015.a.

- Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 498877, 11.06.2025.a. detailplaneeringuala elektrivarustuse tagamiseks.
- OÜ Strantum veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks 01.07.2025.a.
- Enefit AS kiire interneti võrgu tehnilised tingimused nr TT-E-20250807-116 detailplaneeringuks 08.08.2025.a.
- Enefit AS tehniliste tingimuste lisaks olev eskiisjoonis, lisa 1. detailplaneeringuks 01.07.2025.a.

IV. JOONISED

- | | | |
|----------------------------------------|-------------|-------|
| - Asukoha skeem (DP-01) | M 1: 20 000 | DP-01 |
| - Kontaktvööndi analüüsi skeem (DP-02) | M 1: 5 000 | DP-02 |
| - Tugiplaan (DP-03) | M 1: 500 | DP-03 |
| - Põhijoonis ja tehnovõrgud (DP-04) | M 1: 500 | DP-04 |

V. KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel

Kooskõlastuste lisalehed:

- Elektrilevi OÜ kooskõlastav kiri 16.06.2025 nr 5925391344;
- OÜ Strantum kooskõlastav kiri 30.07.2025;
- Enefit AS kooskõlastav kiri 13.08.2025 nr 740.

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Käesoleva tööga on koostatud Harku vallas, Vääna-Jõesuu külas asuva Vanasaare tee 4 katastriüksuse detailplaneering.

Planeeritava katastriüksuse pindala on 2.33 ha.

Planeeringu koostaja:

Planeeringu koostamise korraldaja: Harku Vallavalitsus

Planeeringu koostaja TS-Projektbüroo OÜ ning planeeringu koostamisest võttis osa: Tõnis Sirp, diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus 173574).

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud 23.02.2021.a. Harku Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Vanasaare tee 4 kinnistul.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Harku Vallavolikogu 19.12.2024.a. otsus nr 104 Vääna-Jõesuu külas Vanasaare tee 4 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringust huvitatud isikuga on sõlmitud Leping nr 5-9/302/24 26.11.2024.a. detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamise ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks

Detailplaneeringu koostamise lähtematerjalid:

- Harku Vallavolikogu otsus 19.12.2024 nr 104 Vääna-Jõesuu külas Vanasaare tee 4 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu (DP) algatamise kohta (3 lehte)
- Planeerimisseadus 28.01.2015.
- Harku valla ehitismäärus 25.05.2017 määrus nr 21.
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- 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. detsembri 2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032“.
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri, Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrus nr 21.
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Guvana Disain OÜ poolt koostatud geodeetiline alusplaan M 1: 500, töö nr G_925_24, koostatud 11.02.2025.a.
Koordinaadid riiklikus L-Est 97 süsteemis, kõrgused EH2000 Euroopa kõrgussüsteemis.
- „Vanasaare tee 4 detailplaneeringu dendroloogiline inventeerimine“.
Koostas: puittaimede hindaja, tase 5 Laila Elhuveig, teostamise aeg: aprill 2025.a.

2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maaüksuse jagamiseks neljaks elamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks.

Detailplaneeringuga määratakse moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

Määratakse tuleohutusnõuded ning kinnisomandi kitsendused.

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korrastamine ja planeeringuga planeeritud elamumaa kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilist ja ökoloogilist väärtust.

Kõrgema taseme planeeringud:

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule (Lisa 1) ja Harku valla Teemaplaneeringule paikneb planeeritav maa-ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Vastavalt Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“ on väikeelamumaa elamukrundi min. suurus Tabasalu ja Harku alevike piires 1500 m², muudel elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m².

Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised) kuni 20 % kuni 2000 m² suurusel krundil, kuni 15 % üle 2000 m² suurusel krundidel ja kuni 10 % üle 5000 m² suurusel krundidel või maaüksustel.

Vastavalt Teemaplaneeringu ptk 3.2.1:

- kõrghaljastusega kaetud uue elamuala detailplaneeringu koostamisel tuleb jätta vähemalt 70 % olemasoleva kõrghaljastusega ala pinnast looduslikuks haljasalaks või planeerida parkmetsaks. Ühe üksikelamu rajamisel projekteerimistingimuste alusel määratakse säilitatava haljastuse osakaal individuaalselt lähtuvalt maaüksuse eripärast ja olemasolevatest looduslikest oludest. Elamukruntidel tuleb 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.
- Planeeritaval alal olemasolevate eriti väärtuslike ja väärtuslike puude olemasolul korral tuleb detailplaneeringus ja selle alusel koostatavas projektis välja tuua juurestiku kaitsevööndi ulatus ja anda juhised puu(de) heade kasvutingimuste säilimiseks.
- Elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre. Piiretele seatavad nõuded on toodud ptk 3.14.
- Üldjuhul ei või elamumaa 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.
- Ümarpalkhoonete (sh. freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine detailplaneeringuga kohustusega aladele ehk tiheasustusaladele on lubatud ainult nendel juhtumitel kui kehtestatud detailplaneering või projekteerimistingimused seda ette näeb.

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) järgi on Vääna-Jõesuu küla puhul tegemist lähikeskusega. Maakonna peamised ruumilise arengu eesmärgid lähtuvad eelkõige üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+” seatud eesmärkidest, kus on fikseeritud Eesti jätkusuutlik kokkutõmbumine ning vastavalt uuele olukorrale kohandatud ruumilise arengu eesmärgid. Rahvastikuproгноosi järgi rahvastiku vananemine ja kahanemine jätkub. Kahaneva ja vananeva elanikkonna tingimustes keskendutakse teenuskeskuste võrgustiku kujundamisele arvestades vähenevaid majanduslikke võimalusi ja elanikkonna paiknemist, kuid nii, et teenused oleks „valdavale“ osale maakonna elanikele piisavalt hästi kättesaadavad. Selle trendi jätkudes tööjõu arvukus kahaneb, ettevõtlusvõimalused seetõttu halvenevad, teenuseid kontsentreeritakse ning sotsiaalhoolekanne vajadused kasvavad. Väljapääsuks nähakse mujalt maailmast tööjõu värbamist, mis looks ühtlasi aluse demograafilise jätkusuutlikkuse paranemiseks. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harku valla üldplaneeringu, Teemaplaneeringu ning Harju maakonnaplaneeringu 2030+ lahenduste ja tingimustega.

3. OLEMASOLEVA RUUMI KIRJELDUS

3.1. Asukoht ja iseloomustus.

Planeeringuala hõlmab kokku ühte maatulundusmaa katastriüksust – Vanasaare tee 4. Vastavalt asukoha skeemile M 1: 20 000 (joonis DP-01) paikneb vaadeldav ala endisaegse a/ü (aiandusühistu) tihehoonestusalal, mis muutub elamualaks.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

Detailplaneeringu ala hõlmab Vääna-Jõesuu külas Vanasaare tee 4 katastriüksust. Katastriüksuse tunnus 19809:063:0001, pindala 23 313 m², maakasutuse sihtotstarve - maatulundusmaa (M 100%). Kinnistu on hoonestatud. Vastavalt ehitisregistri andmetele paiknevad kinnistu põhjapoolses servas endisaegse talusüdamiku hooned: eluhoone (ehr kood 116002525) - ehitisealuse pinnaga 254 m², saun (ehr kood 116002526) - ehitisealuse pinnaga 30 m², kuur - taastatav (ehr kood 116002527) - ehitisealuse pinnaga 17 m², maakelder ning kuur (vabaehitis) – ehitisealuse pinnaga 17 m². Kinnistut läbiva oja kaldal paiknevad paekivist hoone varemed kuuluvad likvideerimisele.

3.3. Planeeringualaga külgnevad katastriüksused ja nende iseloomustus.

Planeeritav ala paikneb Hiie tee, Lennuki tee, Vesiniku tee ja Osooni tee vahelisel alal, piirnedes põhjast ja kirdest Lennuki tee L1 ja L2 transpordimaadega, Lennuki tee 27, Vesiniku tee 13, Vesiniku tee 11, Vesiniku tee 9, Vesiniku tee 7, Vesiniku tee 5, Vesiniku tee 3, Vesiniku tee 1 elamumaadega. Kagus Hapniku tee // Oksiidi tee // Osooni tee L2 // Süsiniku tee // Vesiniku tee elamumaaga, Lepatriinu tee L1 transpordimaaga. Edelast Osooni tee 1, Hiie tee 35, Hiie tee 33, Hiie tee 31, Vanasaare tee 2 elamumaadega. Edelast ja loodest Lennuki tee L1 segasihtotstarbega transpordimaa ja üldkasutatava maaga. Loodest Lennuki tee 2, Lennuki tee 10, Lennuki tee 12, Lennuki tee 20 elamumaadega.

Olemasolev situatsioon on kajastatud „Kontaktvööndi analüüsi skeemil“, leht DP-02 (M 1: 5 000).

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Katastriüksusel teed puuduvad. Planeeritav ala paikneb Hiie tee, Lennuki tee, Vesiniku tee ja Osooni tee vahelisel kvartalis, piirnedes kagust Osooni teega. Juurdepääs maaüksusele on Hiie teelt mööda Vanasaare või Osooni teed. Maa-ala paikneb piki Hiie teed 600 m kaugusel Klooga maanteest (11390 Tallinn-Kloogaranna mnt.)

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Elamu elektrivarustus on tagatud Vanasaare teelt lähtuva 0.4 kV õhuliini baasil ning sidevarustus Telia õhuliini kaudu. Olemasolev elamu on ühendatud vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkudega Vanasaare teelt.

Õue-ala lõunapoolses osas – kuivenduskraavi kaldal paikneb madal kastmise šahtkaev Planeeritava maa-ala kaguservas kulgeva Osooni teel paiknevad vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrgud ning sidekaabel.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef.

Maaüksuse keskosa läbib Kalamehe oja poolitab kinnistu kaheks eriilmeliseks osaks, kus põhjapool paiknev endine talusüdamik kujutab endast heakorrastatud ja haljastatud ala. Piki oja kallast kasvavad üksikud suuremad puud. Planeeringuga kavandatud uus hoonestusala teisel pool loodusliku sängiga kuivenduskraavi kujutab endast võsastuvat endist karjamaad, kus haljastus paikneb valdavalt põhja- ja idapoolses servas. Valdavalt on esindatud lehtpuud. Maa-ala keskosas kasvab samuti üksikuid mände.

Detailplaneeringu koostamise käigus viidi läbi dendroloogiline hinnang.

Maa- ja Ruumiameti andmetel esineb kõlvikuliselt Vanasaare tee 4 katastriüksusel:

- õuemaad 7409 m²;
- looduslikku rohumaad 13 112 m²;
- metsamaad 2420 m²;
- muu maa 372 m².

Planeeringuala on tasane. Maapind langeb ühtlaselt kahelt poolt kuivenduskraavi suunas. Absoluutse kõrgusmärgid vaadeldava ala arendusalal on vahemikus 19.88 – 16.00 m.

3.7 Kehtivad piirangud.

Planeeritaval alal kehtivad järgmised maakasutuspiirangud ja kitsendused:

Kalamehe oja:

- kalda veekaitsevöönd 10 m põhikaardile kantud veepiirist;
- kalda ehituskeeluvöönd 25 m põhikaardile kantud veepiirist;
- kalda piiranguvöönd 50 m põhikaardile kantud veepiirist.

Tehnovõrkude kitsendustest paikneb kinnistul 0.4 kV õhuliini 2+2 m kaitsevöönd, sideliini 1+1 m kaitsevöönd ning olemasoleva šahtkaevu R= 10 m hooldusala, vastavalt joonisele DP-04 „Põhijoonis ja tehnovõrgud“.

4. KONTAKTVÖÖNDI JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb Vääna-Jõesuu küla elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Detailplaneeringuala kontaktvööndi ala on piiritletud, vastavalt väljatoodud alaga asukoha skeemil M 1: 20 000, joonis DP-01.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on kehtestatud 8 detailplaneeringut, vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi skeemile“ M 1: 5000, joonis DP-02:

- **A/ü Liivaku** detailplaneeringu korrektuur. Ühe 2300 m² suuruse elamukrundi eraldamine, kehtestatud 23.10.2003, otsus nr 85.
- **Saare III** detailplaneeringu korrektuur, kehtestatud 29.01.2004., otsus nr 5
Elamukruntide moodustamine, suurustega 2000-2500 m².
- **Põldma** mü detailplaneering, kehtestatud 21.07.2005, otsus nr 71
Elamukruntide moodustamine, suurustega 2000-3000 m².
- **Terra elamukvartali** detailplaneering, kehtestatud 30.08.2007, otsus nr 82
Elamukruntide moodustamine, suurustega 1200-6500 m².
- **Hiie tee 11 ja 21** detailplaneering, kehtestatud 26.11.2015, otsus nr 129
Kooli, lasteaia ja külaseltsi hoonete kavandamine.
- **Oominõmme tee 8** mü ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 09.01.2018, korraldus nr 5. Elamukruntide moodustamine, suurustega 2000-2300 m².
- **Terra tee 22 mü** ja lähiala detailplaneering. Kehtestatud detailplaneeringu ümberplaneerimine 1 mü osas, kehtestatud 11.09.2018, korraldus nr 415
- **Oominõmme tee 1 ja Oominõmme tee 1a** maaüksuste ning lähiala detailplaneering, kehtestatud 17.12.2024, korraldus nr 520.
Elamukruntide ehitusõiguse täpsustamine, kr. suurused 2000-3000 m².

Lähipiirkonnas - on maakasutuste sihtotstarbed elamumaad.

Planeeringuala asub väljakujunenud elamupiirkonnas, kus vaadeldav piirkond laiemalt kujutab endast endiste aiamajade / suvilate piirkonda, mida on tänaseks tihendatud uute üksikelamute või ümberehitustega väikeelamuteks.

Üldjuhul on endistel AÜ territooriumitel täiendava hoonestuse rajamine võimalik üksikute suuremate kruntide tükeldamise teel või amortiseerunud aiamajade asendamisel üksikelamutega.

Tegemist on piirkonnaga, kus on välja arendatud tehnovõrgud ja muu vajalik.

Planeeritud ala lähipiirkond on rahulik elamuala.

Tööle lisatud „Kontaktvööndi analüüsi skeemil“ M1:5000 on lisaks näha teed-liiklusskeem, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon. Samas on välja toodud fotod ümbritsevast Lennuki tee – Hiie tee – Osooni tee – Vesiniku tee – hoonestusest.

Kontaktvööndi ala kruntide struktuur ja hoonestus on väljakujunenud aastakümnete jooksul. Hoonestustingimuste väljatöötamisel on silmas peetud piirkonnas väljakujunenud kruntide suurust ja hoonestuslaadi. Hooned paiknevad kinnistul lahtiselt. Nagu on erinev hoonestuse ehitamise aeg, on erinevad nende paiknemine tänava suhtes, arhitektuurne lahendus, välisviimistlus, katusetüüp ning korruselisus. Lähipiirkonna krundid jäävad enamikus vahemikku 1000 – 2000 m². Osooni tee ja osaliselt Vesiniku tee äärsed krundid on regulaarse kujuga, suurustega 25x45 m, mujal on krundid suuremad ja ebaregulaarse kujuga.

Planeeringuala on kolmest küljest ümbritsetud suvila/aiamaja ning üksikelamutega. Kolm uut üksikelamukrunti paiknevad Osooni tee ääres. Osooni teel ei ole välja kujunenud ühtset ehitusjoont, mistõttu uute elamute planeerimisel ei nähta samuti ette kindlat ehitusjoont. Lähipiirkondade a/ü ehitusjooned varieeruvad vahemikus 4-5 m ning naabruses paikneva Põldma elamualal on hoonestusviis lahtine.

Antud keskkonnas on hooned pisut eriilmelised ja raske on leida ühtset joont hoonete arhitektuuris. Miljööd tekitab väljaarenenud kõrghaljastus hoonete ümbruses. Piirkonnas domineerivad laiemalt 1970-80 -ndatel ehitatud ühe- ja kahekorruselised viilkatustega või telkkatustega suvilad / aiamajad ning hiljem nendest ümberehitatud eluhooned ning piirkonnad hakkavad kujunema aastaringse kasutusega elamupiirkonnaks. Viimastel aastakümnetel on rajatud uusi ühe- kui ka kahekorruselisi viilkatustega maju kui ka 1.-korruselisi madala kelpkatusega elamuid, mis on viimistletud puit- ja tellisvoodriga või on krohvitud. Lähipiirkonnas on valdavad 2.-korruselised (katusekorrustega) hooned, katusekalletega vahemikus 30-45 kraadi, telkmajade puhul 70 kraadi.

Endistes aiandusühistutes on reeglina lubatud hoonete kõrgused kuni 7.5 m.

Vanasaare tee – Hiie tee – Osooni tee – Vesiniku tee kvartalis domineerivad peamistes vaatesuundades kõrgemad hooned: Vesiniku tee 1 üksikelamu H=8.0 m, Vanasaare tee 2 üksikelamu H= 8.5 m, Vanasaare tee 4 üksikelamu H= 9.0 m, Osooni tee 2 suvila H= 9.0 m ning planeeritava ala ning Hiie tee vahelisel Põldma mü detailplaneeringualal on lubatud rajada neli 9.0 m üksikelamut. Kokkuvõtvalt jääksid Vanasaare tee 4 kolm 9.0 m elamut tahaplaanile, paiknedes suurte ja haljastatud kruntide sügavuses.

Esipiirded: võrkpiire + hekk, lippaed, lattaed.

Vanasaare tee 4 maaüksusel paiknevate hoonete puhul on tegemist traditsiooniliste viilkatustega hoonemahtudega, kus elamu välisviimistluses on puit kombineeritud loodusliku paekiviga. Kõrge viilkatusega taluhoone H= 9.0 m. Tööle on lisatud fotolehed olemasolevast õuealast ning arendusalast.

Lisaks endisaegsele talusüdamikule on planeeringualale kavandatud kolme uue üksikelamu kavandamine. Võrreldes ümberkaudsete kruntidega on tegemist 3-4 x suuremate kruntidega (~ 4600 m²). Planeeritavad hoonestusalad paiknevad vastavalt looduslikele võimalustele ning tingimustele, et säilitada väärtuslikumat kõrghaljastust. Juurdepääsu kavandamisel on lähtutud olemasolevatest teedest. Täisehituse % planeeritavatel kruntidel on vahemikus 5.2 - 9.0 %.

Et selgitada välja kõrghaljastuse seisundi väärtused ning hoonestusalad on planeeritavatele uute kruntide kohta koostatud haljastuse hinnang, kus on eraldi välja toodud I ja II klassi väärtusklassi puud ning ülejäänud puittaimede rühmade väärtusklassid. Selle alusel jäeti hoonestusaladest välja kõige väärtuslikum haljastus.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused asuvad Tabasalu alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~11 km kaugusele. Väiksemad toidupoed asuvad Vääna-Jõesuus 600 m kaugusel kavandatavast alast. Koolid asuvad Vääna-Jõesuus (Vääna-Jõesuu kool), Väänas (Vääna Mõisakool), Murastes (Muraste kool) ja Tabasalus (Tabasalu Gümnaasium ja Tabasalu Kool). Lasteaiad asuvad Vääna-Jõesuus, Rannamõisa külas (Rannamõisa lasteaed), Väänas (Vääna Mõisakooli lasteaed), Murastes (Pangapealse lasteaed), Tabasalus (Tibutare, Tabasalu Teelahkme lasteaed) ja Harkus (Harku lasteaed). Ühistranspordi peatused asuvad Klooga mnt. ääres 600 m kaugusel planeeringualast.

Kavandatud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ning ehitusmastaapi. Planeeritav maaüksus paikneb logistiliselt heas kohas – juurdepääs planeeritavatele kruntidele lähtub otse juurdepääsuteelt. Soodne asukoht, tehnilise ning sotsiaalse infrastruktuuri (pood, kool-lasteaed) olemasolu loob eeldused asustuse tihendamiseks. Asustuse areng maa-alal ei löhu keskkonda, kuna arvestab looduslikke ja keskkondlikke tingimusi.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Üldosa

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest.

Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

Käesolevaga kavandatud tegevuse puhul ei ole kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise algtamine.

5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Töös on kavandatud jagada Vanasaare tee 4 maaüksus jagada neljaks elamumaa krundiks ning üheks transpordimaa krundiks.

Planeeringu käigus korrastatakse maakasutust - uute elamukruntide moodustamisel arvestatakse eelkõige olemasolevate ehitistega, mis kõik jäävad planeeritavale

Vanasaare tee 4 krundile. Hoonestatud krundil pos. nr 1 paikneb hoonestusala osaliselt Kalamehe oja 25 m ehituskeeluvööndis. Hoonestusala piir arvestab seal olemasolevate hoonetega. Vastavalt Looduskaitseaduse § 38 lõike 4 punktile 1 ei laiene ehituskeeld tiheasustusalade ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uueehitise püstitamisele. Seetõttu võib olemasolev kuur ja saun koos terrassiga ehituskeeluvööndis asuda ja nende vahel moodustatud ehitusjoonest maismaa poole võib ehitada. Kehtivast teemaplaneeringust tulenevalt ei või üldjuhul elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Vastavalt tabelile ja infole DP põhijoonisel, leht DP-04 (joonis A1, M1: 500). on välja toodud detailplaneeringuga määratud hoonestusalad, planeeritavate kruntide ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad.

Kruntide moodustamisel on arvestatud üldplaneeringujärgsete piirangute, vajalike tuleohutuskujade, kavandatavate tehnovõrkude ning liikluskorraldusega, kus ainuvõimalik juurdepääs uutele hoonestusaladele saab toimuda vaid Osooni teelt. Hoonestusalade määramisel on arvestatud looduskaitse kitsendustega – Kalamehe oja 25 m ehituskeeluvööndiga ning maa-ala dendroloogilise hinnanguga. Hoonestusalad on ette nähtud võimalikult suured, et tekiks võimalus säilitada väärtuslikku kõrghaljastust. Hoonestuse paiknemisel on lähtutud eesmärgist, et säiluks elamise privaatsus ka ümbritsevatel aladel ning säiluks olemasoleva looduskoosluse dominantne roll, seda vajadusel täiendades. Hoonestusalal on näidatud üks võimalikest hoonete ja tehnorajatiste paiknemise variantidest. Täpne asukoht selgub projekteerimise järgmistel etappidel.

Tehakse ettepanek uutele moodustatavatele kruntidele määrata aadressideks: Osooni tee 3 (krunt pos. nr 2), **Osooni tee 5** (krunt pos. nr 3) **Osooni tee 7** (krunt pos. nr 4) ning juba hoonestatud krundile jääb aadressiks **Vanasaare tee 4**.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Planeeritavate hoonestusõigusega kruntide kasutusotstarve: üksikelamu koos abihoonetega (elamisfunktsioon). Töös on välja toodud krundile planeeritava üksikelamu ja tema juurde kuuluvate abihoonete arv.

Olemasolevate ehitistega õueala ehitusõigusega fikseeritakse olemasolev ehituslik situatsioon. Vanasaare tee 4 abihoonete arvu sisse loetakse samuti maakelder (1+4). Uute elamumaa kruntide hoonestusalasse on lubatud rajada 1 põhihoone ning kuni 3 abihoonet (1+3) alljärgnevalt:

- Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete (nn. vabaehitis) arv ja ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja abihoonete arv). Abihoonete rajamine on lubatud hoonestusalale. Vundamendiga kasvuhoone arvestatakse abihoonete arvu ja ehitisealuse pinna hulka. Abihoonete arv on määratud ehitusõiguse tabelis.
- Iga elamu krundile võib rajada kuni 1 (H_{max}=5 m) ehitisealuse pinnaga rajatist (ehk katusega rajatist) nagu lahtine kuur, varjualune, autode varjualune, lehtla või varikatusega väliköök. Ehitisealuse pinnaga (sh. kuni 20 m²) rajatiste rajamine on lubatud hoonestusalale. Katusega rajatiste ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitisealuse pinna koosseisu.
- Vundamendita kasvuhoonet (toodet) ei arvestata abihoonete, katusega rajatiste ega ehitisealuse pinna hulka.

- Põhihoone juurde kuuluvad abihooned ja ehitisealuse pinnaga rajatised tuleb lahendada põhihoone stiiliga harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Hoonete eskiislahendused kooskõlastada enne ehitusloa taotlemist Harku valla arhitektiga.

Hoonete maksimaalne korruselisus: 2 korrust, abihoonel 1 korrus.

Pos 1 (Vanasaare tee 4 olemasolev hoonestus)

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+ 4 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	480 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	5.0 m

Pos 2 (Osooni tee 3)

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+ 3 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	420 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	5.0 m

Pos 3 (Osooni tee 5)

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+3 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	420 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	5.0 m

Pos 4 (Osooni tee 7)

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+ 3 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	420 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus	9.0 m
Abihoone suurim lubatud kõrgus	5.0 m

Pos 5

Tanspordimaa krundile ehitusõigust ei kavandata ning kuulub jalgsi juurdepääsu tagamiseks avalikult kasutatavalt Lennuki teelt Vesiniku teele.
Krunt kuulub Harku vallale tasuta võõrandamisele.

5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss.

Planeeringujärgsed servituudid ja kaitsevööndid.

Maatulundusmaa (M100%) sihtotstarbega kinnistu baasil moodustatakse 4 elamumaa (E100%) ning 1 transpordimaa krunt:

- krunt pos. nr 1 - suurusega 9254 m² (E);
- krunt pos. nr 2 – suurusega 4678 m² (E);
- krunt pos. nr 3 – suurusega 4675 m² (E);
- krunt pos. nr 4 – suurusega 4666 m² (E);
- krunt pos. nr 5 – suurusega 40 m² (L);

Territooriumi bilanss:

- 4 elamumaa krunti (E) – 23 273 m² (99.8 %)
- 1 transpordimaa krunti (L) – 40 m² (0.2 %)

Planeeritavad servituudid:

Üldiselt: servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega alad tähistatakse vajadusel detailplaneeringu joonisel ning täpsustatakse tööprojekti staadiumis. Servituutide või isikliku kasutusõiguse seadmise notariaalsed lepingud saab sõlmida alles pärast detailplaneeringu kehtestamist ning enne juurdepääsude (tehnovõrkude) ehitamist või vahetult pärast juurdepääsude (tehnovõrkude) rajamist ja teostusjooniste koostamist.

Osooni tee kaitsevöönd, arvestades kinnistu esipiirist – 5.0 m.

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded.

Planeeritav hoonestus jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja sobitub väljakujunenud asustusstruktuuriga.. Mahuliselt jätkatakse planeeringuga lähiümbruses väljakujunenud ehitusmastaapi.

Arhitektuursed tingimused:

Hoonestusviis – lahtine. Katuseharja suund risti või paralleelne ühe krundi piiriga. Katusekalle vahemikus:

- 1.- korruseline hoone: 0 – 30 kraadi;
- 2.-korruseline (katusekorrusega) hoone: 28-45 kraadi;

Üks maapealne korrus + katusekorrus (korrus, mille pinnast suurem osa on madalam kui 2.5 m ning mille ruumidel on kaldseinad või kaldlaed.

Hoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid. Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võib olla 30-40 cm.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale, mitte kasutada plastist laua- või kiviimitatsioone, ümarpalki (sh. freespalki), välist risttappi. Soovituslikult kasutada puitu, mida võib kombineerida teiste ehitusmaterjalidega, sh. ka monoliitbetooniga. Hoonete katusekattematerjalina on soovituslik kasutada katusekivi, puitu, kärgruberoidi. Mitte kasutada trapetsprofiili. Värvilahendustes eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Piirded

Elamumaa kruntidele piirdeaia kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat keskkonda ja ehitustraditsioone.

Esipiire: võrkpiire +hekk või puitaed (eelistatult hõre lattaed), kinnistute vahel võrkpiire. Piirdeaiaid tuleb projekteerida kooskõlas hoonete arhitektuurse lahendusega ning ehitada võimalikult õhulised, $H_{max} = 1.5$ m. Välistada tuleb läbipaistmatute plankpiirete ja müüride rajamine.

Piirdeaiaid kavandatakse ja lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Tähelepanu pöörata väravate lahendusele, need peavad moodustama ühtse terviku piirdeaiaiga.

Autoväravad ei tohi avaneda tee poole. Piirdeaiaid peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused.

Kuna ÜVK (ühisveevärk ja -kanalisatsioon) torustike isikliku kasutusõigusega alal ei tohi piirdeid rajada, siis kruntidel pos. nr 2, 3 ja 4 võib esipiire paikneda min 1.5 m kaugusel krundi esipiirist elamumaa krundi sees.

5.5 Haljastus ja heakord. Dendroloogiline hinnang.

Planeeringualal ei ole kaitsealasid. Vastavalt koostatud dendroloogilisele hinnangule paikneb kinnistu kirdeservas looduskaitsealune karulaugu kasvukoht. Tegemist on III kaitsekategooria taimega, mille hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas on keelatud.

Kinnistut poolitav Kalamehe oja poolitab kinnistu kaheks eriilmeliseks osaks, kus põhjapool paiknev endine talusüdamik kujutab endast heakorrastatud ala. Oja 10 m veekaitsevööndis kasvavad vaadeldava ala väärtuslikumad suuremad puud.

Keskkonnaameti nõusolekuta mitte ette näha veekaitsevööndis puu ja põõsaside raiet. Planeeringuga kavandatud uued hoonestusalad teisel pool oja kujutavad endast võsastuvat endist karjamaad, kus haljastus paikneb valdavalt ala põhja- ja idapoolses servas. Valdavalt on esindatud lehtpuud. Maa-ala keskosas kasvab üksikuid mände. Hoonestusalade määramisel on arvestatud looduskaitseliste piirangute, oja kalda kitsenduste ning olemasoleva taristuga ning seetõttu paiknevad uued planeeritavad elamumaa hoonestusalad Osooni tee ääres.

Puittaimede dendroloogiline hinnang

Et selgitada välja kõrghaljastuse seisundi väärtused on planeeritavatele uute kruntide kohta koostatud haljastuse hinnang, kus on eraldi välja toodud I ja II väärtusklassi puittaimed ja ülejäänud puittaimede rühmade (objektide) väärtusklassid. Määrati puittaimede liik, üksikul objektil rinnasdiameeter, kõrgus ja võra läbimõõt, rühmal puude keskmine või maksimaalne rinnasdiameeter liigiti. Samuti anti puittaimedele ja rühmadele haljastuslik väärtushinnang ehk väärtusklassid. Selle alusel pandi paika, et hoonestusaladest jääks välja kõige väärtuslikum haljastus ning taimed. Hoonete projekteerimise etapis, ehitusloa taotlemisel, esitatakse täiendatud dendroloogilise inventeerimise materjalid üksikpuude kaupa koos likvideeritavate puude asendusistutuse haljastusühikute äranäitamisega. Likvideeritav haljastus tuua välja liigiliselt, arvuliselt ja väärtusklasside kaupa. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv leitakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa välja andmist. Asendusistutus kooskõlastada Harku Vallavalitsusega, et leida puudele/põõsastele sobiv istutuskohd.

Välitööd teostas ja haljastusliku hinnangu koostas puittaimede hindaja, tase 5 Laila Elhuveig. Haljastuse inventuur kohapeal viidi läbi aprill 2025.a.

Detailplaneeringu Lisadesse on lisatud dendroloogilise inventeerimise seletuskiri ning inventuurjoonis. Detailplaneeringu põhijoonisel DP-04 on visualiseeritud inventuurjoonise haljastuslikud väärtusklassid koos jrk. numbrite ja puittaimede lühenditega.

Planeeritav ehitusalune maa paikneb kahel mullatüübil – enamalt jaolt kuival valdavalt leetunud huumuslikul leetmullal, kirdeosas osaliselt alaliselt liigniiskel leetjal gleimullal. Maa-ala kesk-, lõuna- ja idapoolses osas, kuivemal pinnasel, kasvab männi puistu (objekt pos. nr 4). Seal paiknevad kolm mändi kuuluvad II väärtusklassi (puud nr 2,3,5), ülejäänutel esineb tüvevigastusi, mitmeharulisi tüvesid ja latvu. Sama ala kesk-, kirde- ja lõunapoolses osas paikneb looduslik rohumaa, mida ümbritsevad noorendikud või eriliigilised puuderühmad (objektid pos. nr 1, 6, 8, 9, 11). Liikidest on esindatud arukask, harilik saar, raagremmelgas, harilik toomingas, harilik vaher, harilik kuusk, harilik sarapuu,, aed-õunapuu, harilik kadakas, kahevärviline paju, punane sõstar, põldmurakas ja harilik vaarikas.

Kirdeosa märjal pinnasel kasvavad peamiselt sookased, veidi ka raagremmelgaid, harilikke toomingaid ja halli leppa (objekt pos nr 7). Vesiniku tee kinnistute lähedal kasvab elujõuline karulaugu populatsioon. Tegemist III kaitsekategooria taimega, mille puhul on keelatud taimede hävitamine ja loodusest korjamine ulatuses, mis ohustab liigi säilimist selles elupaigas.

Soovitused:

1. Mitte kahjustada kaitsealuse liigi karulaugu kasvupaika kasvutingimuste muutmise kaudu (nt pinnase veerežiimi muutmine st kuivendamine, päikesele avamine st puude varju eemaldamine). Kasvupaiga piirkonnas ja selle ümbruses laiemalt viia lubatud raie läbi külmunud pinnasega, keelatud on raidmete jätmine ja kokkuveoteede rajamine sinna. Detailplaneeringujärgselt paikneb vaadeldav ala ehituskeelualas ning seal paiknev mets jätta looduslikule uuenemisele.

(NB! vastavalt Harku valla üldplaneeringule tuleb kõrghaljastusega kaetud elamukruntidel säilitada vähemalt 70 % kõrghaljastust väljaspool hoonestusala.)

2. Säilitada II väärtusklassi puud ja teised perspektiivsed heas seisundis puud ja põõsad: võimalusel ka ülejäänud harilikud männid, samuti arukased, harilikud sarapuud, harilikud kuused, harilik kadakas. Servaaladel säilitada ka puude looduslik noor järelkasv.

3. Bioloogilise mitmekesisuse tagamiseks ja elupaikade loomiseks on kinnistu vähemkaidavatesse kohtadesse (nt servaaladele) soovitatav jätta puutumata alasid, tüvetüükaid, lamatüvesid, oksahunnikuid jne. 4. Istutada kinnistu servaaladesse ja puude alla põõsarühmi tuulemurdjaks ja elustikupaikadeks. NB! Istutamistööde käigus vältida olemasolevate puude üle 2,5 cm läbimõõduga juurte vigastamist!

5. Asendus- ja täiendusistutustes on ajuti liigniisketel muldadel sobivateks liikideks kodumaistest liikidest sanglepp, künnapuu, raagremmelgas, vitspaju, võõramaistest harilik elupuu, hiiglelupuu ja kuriili lehis. Parasniiskettesse kohtadesse sobivad juurde istutamiseks kodumaistest liikidest harilik tamm, arukask, harilik pärn ja harilik vaher; võõrliikidest euroopa lehis, eurojaapani lehis, rumeenia mänd (makedoonia mänd), serbia kuusk, punane tamm, sootamm, kollane kask, kivikask, suhkruvaher, hõbevaher, punane vaher, läänepärn, suurelehine pärn, hõbepärn, läiklehine pärn, hall päiklipuu.

Väikese kasvuruumiga kohtadesse sobivad ilupihlakad. virginia humalpöök.

Kõrgetest põõsastest on sobivad harilik sarapuu ja tema punaselehine sort

'Fuscorubra', mage sõstar, lodjapuud, toompihlakad, keskmise kõrgusega põõsastest siberi kontpuu ja tema sordid, läikiv tuhkpuu, tatari kuslapuu, Maacki kuslapuu, korea kuslapuu, harilik ja laialehine ebajasmiin, mitmed ebajasmiinide sordid, korea forsüütia, varajane veigela, hambuline enelas jt.

6. Vältida raieid lindude peamisel pesitsusperioodil 1. aprillist kuni 15. augustini. Ainult põõsaste eemaldamise puhul võib piirangu periood alata ka 15. aprillist, enne põõsaste lehtimist, ning kesta samuti 15. augustini (Eesti Ornitoloogiaühingu soovitus).

7. Rakendada kaeve- ja ehitustööd planeerides ning teostades haljastuse kaitsemeetmeid vastavalt standardile EVS 939-3:2020 „Ehitusaegne puude kaitse“.

Tagada:

1. Juurestiku kaitse

o Tagada juurestiku kaitseala ehk kõrghaljastuse kaitsmise abinõu, millega näidatakse planeeringu või ehitusprojekti joonisel vastava tingmäärgiga puud ümbritsev vähim ala, mis peab iga puu ümber puutumatuks jääma ning kus puude juurte kahjustamine ei ole lubatud. Juurestiku kaitseala arvutamise valemid on toodud standardis EVS 939-3:2020.

o Mitte kavandada säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale hoonestust, teid, parklat, tehnovõrke ega ka teisi kaevetöid nõudvaid lahendusi. Hoonestus ka kõvakatete lahendus kavandada võimalikult kõrghaljastust säästvalt.

Olemasolev kõrghaljastus säilitada maksimaalses ulatuses.

o Võimaluse korral tuleks lahtiste kaevete/süvendite kaevamisele eelistada teisi, juuri säästvaid tehnoloogiaid (nt tunnelkaevamine, pinnase eemaldamine vaakumiga, käsitsi kaevamine vm.).

o Juurestiku kaitsealal on keelatud ehitamine, sh ehitusmasinatega liikumine, parkimine, soojakute paigaldamine, ehitusmaterjalide või prahi ladustamine, kokku lükatud pinnase hoidmine jne.

o Tegevused juurekaitsealas, jämedate tugijuurte läheduses, ei tohi ohustada puu stabiilsust ega vitaalsust. o Tööde tegemisel juurestiku kaitsealas tuleb vältida pinnase tihendamist.

o Lühikest aega kestvatel kaevetöödel paljastatud juured on vaja kohe sobiva materjaliga katta (nt mähkida kangasse või katta läbilõigatud juurepinnad erinevate niiskust säilitavate materjalidega), et vältida juurte kuivamist ja kaitsta puud temperatuurikõikumiste eest.

o Kui puu seisukindluse tagamiseks olulisi juuri (eriti tugi- ja ankurjuuri) on tööde käigus kahjustatud, tuleb kindlaks teha kahjustatud puu edaspidine stabiilsus ning langetada puu säilitamise või raiega seotud otsus.

o Kahjustatud juureosad tuleb eemaldada sileda lõikega.

o Puude hea seisundi tagamiseks on vajalik meeles pidada, et materjale, mis võivad reostada pinnast (nt betoonisegu ja diisliõli), ei kasutata ning sõidukeid ei pesta kohtades, kus saastus võib imbuda pinnasesse. Töötamisel on tähtis võtta arvesse maapinna kallet, et kahjulikke aineid sisaldavad vedelikud (betooni sisaldav pesuvesi, müürisegu jm) ei hakkaks puude suunas voolama.

2. Tüvede kaitse:

o Kõiki ehitusplatsil säilitatavaid puid tuleb kaitsta ajutiste tüvekaitsete või kaitsepiiretega ja/või maapinna kaitse vahenditega projektis või planeeringus sätestatu ning ehitusplatsil tööde organiseerimise kava kohaselt. Ehitaja paigaldab kaitsepiirded joonisel näidatud kohtadesse, juurestiku kaitseala piirist väljapoole.

Kaitsepiirete eesmärk on hoida ehitustegevust eemal säilitatava(te)st puu(de)st ja muudest kaitstavatest objektidest. Kaitsepiirded peavad üldjuhul olema 2 m kõrgused, läbimatud, löökidele vastupidavad, tugevalt kinnitatud ning nende postivahe ei või olla üle 3 m. Soovitav on kasutada tugevat keevispaneelaeda.

3. Võrade kaitse:

- o Jälgida, et ei põhjustataks kahjustusi puude võradele ja okstele, nt kõrgete ehitusseadmete poolt. Juhul kui ei ole võimalik vajalikku kaugust hoida ja võib tekkida vajadus oksti kärpida või kõrvale tõmmata ja kinni siduda, siis võib neid toiminguid teostada arboristi kutsetunnistust omav isik.
- o Elavate puude külge ei tohi kinnitada projektoreid, teadete tahvleid, telefonikaableid ega muid esemeid, mis kahjustaksid puid ning kuhjata pinnast vastu puutüve.
- o Tuld ei süüdata kohas, kus leek võib sattuda lähemale kui viis meetrit puu lehestikust ja okstest. Täpne kaugus oleneb tule suurusest ja tuule suunast.

Tööle lisatud dendroloogilise inventeerimise seletuskirja Tabelis 1 on välja toodud inventeeritud puude ja objektide nimekiri koos jrk. numbriga, puu rinnasdiameetriga (cm), kõrgus ning haljastuslik väärtusklass koos märkustega.

Inventuurjoonisel kasutatud lühendite nimekiri paikneb seletuskirjas Lisas nr 4.

Lisas 5 paikneb valik inventeeritavatest puittaimede fotodest.

Hoonete projekteerimise staadiumis, puu likvideerimise korral määratakse tema asendusistutuse haljastusühikud. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv leitakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa välja andmist. Asendusistutus kooskõlastada Harku Vallavalitsusega, et leida puudele/põõsastele sobiv istutukoht.

Järeldused:

- Puude hoolduslõikus ja raie kooskõlastada Harku Vallavalitsusega;
- Puude hoolduslõikus ja raie tellida arboristi tunnistust omavalt firmalt/isikult;

Krundisisene haljastus ja heakord lahendatakse hoonete projekteerimise käigus, mis arvestab konkreetse tellija soove kui ka maa-ala tervikilmet.

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule tuleb kõrghaljastusega kaetud elamukruntidel säilitada vähemalt 70 % kõrghaljastust väljaspool hoonestusala, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraied ning rajada uut kõrghaljastust väheväärtusliku haljastuse asemele. Hoonestusalal on keelatud lageraie. Parkimisalade ja sissepääsu ümbrusesse võiks rajada heki või grupiti ilupõõsaid, mis võimaldaks luua privaatse õueala, puhkeala.

Haljastuse planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud. Metsasel alal on ehitusalad näidatud võimalikult suured, et tagada väärtuslikuma kõrghaljastuse säilimine. Trasside rajamisel arvestada suurte puude juurte ulatuvusega, et neid võimalikult vähe kahjustada. Puutüve min. nõutav kaugus tehnovõrkudest – 2 m.

Kõrghaljastusega kaetud ala hooldustingimused määratakse Harku Vallavalitsuse poolt kehtestatud korras. Puude raie võib toimuda raieloa olemasolul.

Kasvumuld ehitusplatsilt tuleb koorida ja kasutada omal krundil või ära vedada spetsiaalsesse kogumiskohta mujal kasutamiseks.

Krundi heakorra eest vastutab krundi omanik.

5.6 Liikluskorraldus. Parkimine. Vertikaalplaneerimine

Juurdepääs maaüksusele saab toimuda Vanasaare teelt või Osooni teelt. Vaadeldav maa-ala paikneb piki Hiie teed tulles 600 m kaugusel Klooga maanteest (11390 Tallinn-Kloogaranna mnt.)

Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 2 on avalikult kasutataval teel kaitsevöönd. Vastavalt seadusele on tee kaitsevööndi laius äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m (märgitud tugiplaanile). 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. Kuna liiklustihedus detailplaneeringualal piki Osooni teed on suhteliselt väike, siis detailplaneeringuga tehakse ettepanek Osooni tee kaitsevööndi laiuseks näha ette 5 m.

Vanasaare tee 4 maaüksusel teed puuduvad. Planeeritav ala paikneb Hiie tee, Lennuki tee, Vesiniku tee ja Osooni tee vahelisel kvartalis, piirnedes kagust Osooni teega. Käesoleva tööga piirkonna tänavavõrku ning liikluskorraldust ei muudeta. Juurdepääs Vanasaare tee 4 olemasolevale õuealale toimub Vanasaare teelt olemasoleva sissesõidutee kaudu. Kolmele uuele elamukrundile toimub juurdepääs vahetult Osooni teelt planeeritavate mahasõitude kaudu. Mahasõidu katend kuni kinnistu piirini planeerida Osooni tee katendiga sama (asfaltbetoon). Mahasõidu laius min. 4 m. Osooni tee puhul on tegemist on maantee tüüpi - ilma äärekivideta teega. „Kontaktvööndi analüüsi skeemilt“, joonis DP-02 on näha teed-liiklusskeem, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon.

Tööga nähakse ette 40 m² suuruse transpordimaa krundi pos. nr 5 moodustamine, mis on ette nähtud jalgsi kasutamiseks. Transpordimaa krunt moodustatakse seoses asjaoluga, et Harku vald on omandanud katastriüksused Lennuki tee L1 ja Lennuki tee L2, kuid Lennuki tee L2 kinnistule puudub jalgsi avalikult kasutatava Lennuki teelt ligipääs.

Parkimine

Parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud tabelile 9.2. Parkimisnormatiivi kohaselt nähakse igale planeeritud elamumaa krundile ette 3 parkimiskohta, mille asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Krundisisesed teed ja parkimisplatsid kaetakse killustiku, betoon- või murukiviga.

Müra

Planeeritav ala asub rahulikus piirkonnas kuhu ei ulatu liiklusmürast tulenevat negatiivset mõju. Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4.märtsi 2003.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.

Vertikaalplaneerimine

Krundisisesed teed ja hoonete planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega ning olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega.

Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, va. hoonete ümber, kus maapinda võiks normaalolukorras tõsta 10-30 cm võrra. Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus

maapinnast võiks olla 30-40 cm. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkruntidele. Põhijoonisele on kantud hoonestusalal paikneva elamu planeeritava ja olemasoleva maapinna kõrgus. Eluhoone täpne asukoht selgub projekteerimise järgmistel etappidel.

Maapinna vertikaalplaneerimisel tagada krundi lauge reljeef, vältida künka kuhjumist hoone alla. Teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.03. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale.

Sadeveed teedelt ja platsidelt immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale. Teedevalune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused hoonestatud Vanasaare tee 4 maaüksuse jagamine neljaks elamumaa ja üheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Neist 3 uut elamumaa krundi paiknevad piki Osooni teed. Vana talusüdamiku baasil moodustatud Vanasaare tee 4 krunt (krunt pos. nr 1) on varasemalt ühendatud tänavatrassidega piki Vanasaare teed. Käesoleva tööga antakse kolme uue elamukrundi (pos. nr 2, 3, 4) vee- ja kanalisatsiooni lahendus, mille aluseks on OÜ Strantum 01.07.2025.a. poolt koostatud veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks. Piki Hiie ja Osooni teed on piirkonna vee-ettevõtja poolt rajatud vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrgud.

Üldised tingimused

Detailplaneeringu koostamisel lähtuda järgmistest ühisveevärki ja -kanalisatsiooni (ÜVK) kirjeldavatest dokumentidest:

- OÜ Kiirvool poolt koostatud Harku valla ÜVK arengukavast (töö nr 375/20) ;
- kehtestatud detailplaneeringutest;
- menetluses olevatest detailplaneeringutest;
- teostusjoonistest.

Vanasaare tee 4 (plan. krunt pos. nr 1) olemasolev üksikelamu on ühendatud vee- ja kanalisatsiooni tänavatrassidega. **Tööle on lisatud Vanasaare tee 4 vee- ja kanalisatsiooniteenuste leping nr 229-VJ, 05.11.2015.a.**

Detailplaneeringu põhijoonisele DP-04 on kantud Osooni tee äärse planeeringuala ÜVK (ühisveevärk ja -kanalisatsioon) uute elamukruntide esipiirile lähima torustiku isikliku kasutusõigusega ala, mis vastab torustike kaitsevööndile (2.0 m).

Kuna sellel alal ei tohi piirdeid rajada, siis krundidel pos. nr 2, 3 ja 4 võib esipiire paikneda min. 1,5 m kaugusel moodustatava krundi esipiirist elamumaa krundi sees.

Veevarustus

Piki Osooni teed paikneva 3 uue elamumaa krundi veevarustus tagatakse Osooni tee DE110 ühisveevärgi baasil. Detailplaneeringu joonisel DP-04 „Põhijoonis ja tehnovalgud on näidatud ühisveevärgiga liitumise liitumispunktid, mis paiknevad avalikult kasutataval maa-alal orienteeruvalt 0.5 m kaugusel planeeritava kinnistu

esipiirist. Liitumispunkt koosneb maakraanist, spindlipikendusest ja kapest, mis on vee-ettevõtjale igal ajal ligipääsetav.

Planeeringuala liitumispunktides on tagatud vabasurve 1.0 bar. Vooluhulk taotletava kinnistu kohta 0.3 m³/d elamuühiku kohta. Veekasutus kogu planeeringualal kokku: 1.2 m³/d (4 elamuühikut). Veeallikas: Harku põhjaveemaardla. Veekiht kambrium-vent (põhjavee kasutuse korral).

Ühisveevärgist tagatakse tulekustutusvesi 10 l/s. Vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi ja elektrivarustuse skeemile“ skeemile, joonis DP-02 M 1: 5000 paiknevad lähimad tuletõrje veevõtukohad Osooni tee ja Hiie tee (tuletõrjehüdrant nr 78) ning Osooni tee ja Vesiniku tee (tuletõrjehüdrant nr 84) nurgal, et oleks tagatud 200 m vahemaa piki teid kuni planeeritavate hooneteni.

PLANEERITAV ELAMUMAA KRUNT	VEE TARBIMINE M ³ / D
Krunt pos. nr 1	0.3
Krunt pos. nr 2	0.3
Krunt pos. nr 3	0.3
Krunt pos. nr 4	0.3

Kanalisatsioon

Planeeringuala 3 uue elamukrundi kanalisatsiooni eesvooluks on Osooni tee De160 iseoolne ühiskanalisatsioon. Käesolevaks momendiks on Osooni tee äärsete planeeritavate kruntide (pos. nr 2, 3, 4) liitumiste reoveekanalisatsiooni kaevud välja ehitatud.

Ärajuhitava reovee vooluhulk 0.3 m³/d planeeritava elamuühiku kohta. Veekasutus kogu planeeringualal (4 elamuühikut): 1.2 m³/d.

Planeeringuala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

PLANEERITAV ELAMUMAA KRUNT	REOVEE TARBIMINE M ³ / D
Krunt pos. nr 1	0.3
Krunt pos. nr 2	0.3
Krunt pos. nr 3	0.3
Krunt pos. nr 4	0.3

Sademeveed

Maksimaalselt vältida sademevee kokkukogumist ja kinnistutelt väljajuhtimist.

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

Hoonestatud krundi pos. nr 1 sademevee eesvooluks on vajadusel krundi läbiv oja.

Detailplaneeringu ala sademevee võimalik eesvool on Vääna jõgi.

Ülejäänud planeeritavatel kruntidel (pos. nr 2,3 ja 4) sademevee eesvool puudub.

Sademevee/drenaaži süsteemide planeerimisel arvestada kastmisvee kogumise ja kasutamise vajadusega. Näha ette hoone katustelt sademevee kokku kogumine kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamisega ning peale kogumist üle jääv vesi immutatakse pinnasesse enda kinnistul.

Sademeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. Sademeveed immutatakse omal krundil pinnasesse, naabrite niiskusrežiimi rikkumata.

6.2 Elektri – ja sidevarustus. Soojavarustus.

Elektrivarustus.

Vanasaare tee 4 maaüksuse olemasoleva üksikelamu elektrivarustus on tagatud „Laadrevälja“ alajaama fiidri liitumiskilbi 77168LK baasil, mis asetseb kinnistul paikneva õhuliini mastil. Võrguühenduse läbilaskevõime 3x20A. Põhijoonisele DP-04 on kantud õhuliini kaitsevöönd 2+2 m. **Tööle on lisatud Vanassaare tee 4 võrguleping nr 0384057400 (21.10.2015.a.).**

Kolme uue elamumaa krundi elektrivarustuse aluseks on Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 498877, 11.06.2025. Planeeritavate kruntide pos. nr 2, 3 ja 4 toide on planeeritud „Osooni“ (Tabasalu) alajaama (AJ) baasil, mis paikneb Vanasaare tee 4 maaüksuse piirist, piki Osooni teed, 80 m kaugusel, vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi skeemile“ M 1: 5000, joonis DP-02.

Planeeritava 3 elamukrundi võrguühenduse läbilaskevõime on kokku 3x48A. 0.4kV maakaablite koridor on ühildatud Osooni tee transpordimaaga.

Elektrivarustuse tagamiseks planeeritakse elamukruntide piiridele 0.4 kV liitumiskilpide ja jaotuskilbi paigaldus, mis on vabalt teenindatavad.

Kinnistusesise elektritarbimise jaoks ehitab tarbija oma vajadustele vastavad maakaabelliinid. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga kaitsetorus. Kaabel paigaldada haljasalal 70 – 80 cm sügavusele, teede alla 1.0 m sügavusele.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ elektrivõrgu.

Planeeritavatele kruntidele nähakse ette võimalus elektrienergia tootmiseks katusele paigaldatavate päikesepaneelide näol. Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale, sh. piirdeaiana ei ole lubatud.

Sidevarustus

Vanasaare tee 4 paikneva üksikelamu sidevarustus on lahendatud Telia Eesti AS side õhuliini kaudu. Põhijoonisel DP-04 on näidatud vastav kaitsevöönd 1+1m.

Uute planeeritavate elamukruntide sidevarustus piki Osooni teed lahendatakse vastavalt Enefit AS kiire interneti võrgu tehniliste tingimuste, nr TT-E-20250807-116, (08.085.2025) kohaselt. Piki Osooni teed kulgeb Enefit AS sidekaabel – ENEFIT AS sidevõrk projektikoodiga VT1133, millest teostatakse vastavad väljavõtted vastavalt tehniliste tingimuste osaks olevale eskiisjoonisele (Lisa 1) koos multitorude konfiguratsiooniga. Väljavõtte teostamisel ühendada olemasoleva multitoru (tähisega C1133d-F4) uue rajatava 1x14 / 10 mikrotoruga, mis suundub uute liitumispunkti kinnistu piiril. Planeeritav sidekaabel nähakse ette planeeritava elektrivõrguga samasse trassi ning side liitumispunktid planeeritakse elektrivõrgu liitumispunktide kõrvale.

Täpsem tehnorajatiste paiknemine pannakse paika liitumislepinguga, mille kohta esitada liitumistaotlus peale detailplaneeringu kehtestamist. Peale liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist teostab Enefit AS projekteerimis- ja ehitustööd.

Soojavarustus

Hoonete soojavarustus lahendatakse individuaalselt projektstaadiumistus, kasutades kombineeritud küttesüsteeme (näiteks: soojuspumbad, küttekolded, päikesekollektorid – sooja tarbevee tootmiseks jne).

Soojuspumba välisosad on lubatud paigaldada maapinnale, fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab soojuspumba välisosa olema varjestatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Soojuspumpade välisosade värvitoon peab ühtima selle asukohast lähtuva varjestuse, fassaadi või katuse värvitooniga.

Õhksoojuspumpade välisagregaate mitte paigaldada eraomandis olevale kõrvalkinnistule lähemale kui 2 m, seejuures peavad välisagregaadid asuma kõrvalkrundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8m.

Kõrghaljastuse säilitamise nõude tõttu võib maakütte krundil pos. nr 4 rajada ainult maakütte puurkaevuna. Põhijoonisel on näidatud võimalikud maakütte puurkaevude asukohad, nii et iga puurkaevu ümber jääks $R=5$ m soojuskasutuse ala ning mis ei läbiks kinnistu veevarustust.

7 MUUD PLANEERINGU EESMÄRGID

7.1 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus

Vastavalt Harku Vallavolikogu 19.12.2024.a. otsusele nr 104 ei ole kavandatud tegevus 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 kavandatud tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust.

Kavandatud tegevus ei kuulu Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutlusotsuse langetamine.

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Detailplaneeringus ei kavandata olulisi keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi, sh. vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja mürataseme suurenemist. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Elamukruntide veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse ühisvõrkude baasil.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Harku Vallavolikogu 28.detsembri 2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032“ ning piirkonna vee-ettevõtja poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Vanasaare tee 4 krundil paiknevat madalat šahtkaevu kasutatakse kastmiskaevuna. Vastavalt 30.01.2019 Veeseadusele § 154 (5) ei tohi olemasoleva kaevu $R=10$ m hooldusalas paikneda võimalikke põhjavee saasteallikad (kompost, kogumismahuti) ning on keelatud väetiste ja taimekaitsevahendi hoidmine ning kasutamine, karjatamine, ohtlike ainete juhtimine pinnasesse või põhjavette ning jäätmete käitlemine.

Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Tervisekaitse

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus ja Infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Seadmete (n. soojuspumbad) müratase peab jääma sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ uuele elamualale kehtestatud taotlustaseme piiridesse: päeval kuni 50 db ja öösel kuni 40 db.

Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnilistele nõuetele.

Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (va. hoonesisised ehitustööd). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, seega tuleb vajadusel rakendada müra vähendamise meetmeid, nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata. Kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutitiga.

Tuleb minimaliseerida ehitusaegse tolmu teket. Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjali katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete ja tehnika perioodilise puhastamisega ning vältida ehitusmaterjalide laadimist tugeva tuulega.

Olme- ja ehitusjätmed

Olmejätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisiseselt. Tahked jätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kü-sel määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Kruntide valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jätmete sorteeritud kogumine prügikastidesse ning organiseerida nende äravedu. Jätmete vedu korraldab firma peab omama jätmeveoluba.

Ehitustöödel tekkivad jätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjätmete ladustamispaigas või antakse töötlemiseks üle vastavat jätmeluba omavale jätmekäitlusettevõttele. Ehitusjätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjätmete liikide kaupa kogumiseks või taaskasutamiseks. Jätmete käitlemine korraldada vastavalt Harku valla jätmehoolduseeskirja tingimustele.

Radoon

Planeeritav ala paikneb kõrge radoonisisaldusega pinnase ala piiri läheduses, kus pinnase radoonisisaldus on maksimaalselt 50-150 kBq/m³. Tööle on lisatud väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, joonis Lisa 2. (koostatud 2008.a.), kuhu on ära märgitud vaadeldav maa-ala.

Ehitamisel hoolikalt jälgida radooniohutu hoone projekteerimise EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid, et ruumiõhu radoonisisaldus ei ületaks piirnormi.

Soovitused: on soovitatav kasutada vundamendi tuulutust ja/või radoonikilet. Tagada nõuetekohane ventilatsioon ruumides, et ruumiõhu radooni vähendada.

7.2 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) järgi on Vääna-Jõesuu küla puhul tegemist lähikeskusega. Arvestades vähenevaid majanduslikke võimalusi nähakse soovituslikult elanikkonna paiknemine ette selliselt, et teenused oleks enamikele elanikele piisavalt hästi kättesaadavad. Antud asukohas on täidetud eelpoolnimetatud arengukava ruumilise arengu eesmärgid.

Sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised mõjud

Detailplaneeringuga planeeritud kolme uue üksikelamu rajamisega kaasnev peamine positiivne sotsiaalne mõju väljendub uute kogukonnaelanike näol. Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad üksikelamud tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

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

Mõju looduskeskkonnale

Planeeritud elamumaa kruntide veevarustus ja kanaliseerimine lahendatakse tänava vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkude baasil. Tööga ette nähtud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi. Koostatud haljastuse dendroloogiline hinnangu järgi kasvab ala kirdeservas karulaugu populatsioon, mille säilimiseks nähakse ette kaitsemeetmed – keelatud on kahjustada kaitsealuse liigi kasvupaika kasvutingimuste muutmise kaudu (nt pinnase veerežiimi muutmine st. kuivendamine, päikesele avamine st puude varju eemaldamine).

Asustuse areng maa-alal ei lõhu keskkonda, kuna arvestab looduslikke ja keskkondlikke tingimusi.

7.3 Tuleohutus

Planeeritavale maa-alale nähakse lisaks olemasolevale elamule kolme uue üksikelamu rajamine. Ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest.

Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti Siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ning

18.02.2021.a. määrusest nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoonete tulepüsisivusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud. Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Ühisveevärgist tagatakse tulekustutusvesi 10 l/s.

Vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi skeemile“, joonis DP-02, M 1: 5000 on üksikelamuga hoonestatud, Vanasaare tee 4 (krunt pos. nr 1) tuletõrje veevarustus on tagatud olemasolevate tuletõrjehüdrandi baasil Hiie teel ning Lennuki teel. Planeeritava 3 uue elamukrundi tuletõrje veevarustus tagatakse tuletõrjehüdrantidega Osooni tee ja Hiie tee nurgal (tuletõrjehüdrant nr 78) ning Osooni tee ja Vesiniku tee nurgal (tuletõrjehüdrant nr 84), et oleks tagatud 200 m vahemaa piki teid kuni planeeritavate hooneteni.

Tuletõrje veevõtukohat lahendatakse vastavalt siseministri 18.02.2021 (jõustamine 01.01.2023) määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoone väliskustutusvee normvooluhulk üksikelamutega hoonestatud maa-alal 10 l/s 3 tunni jooksul. Tuletõrje veevõtukohat peab vastama EVS 812-6:2012 + A1:2013 + AC:2016 + A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

7.4 Kuritegevuse ennetamine.

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetutud „EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteoohu vähendab heakorrastatus, rajatavad piirded, välisvalgustus ning valvesignalisatsioon. Vastupidavad ukse- ja aknaraamid, lukud ja klaasid ning tugevad seinakattematerjalid vähendavad vandalismiaktide ja sissemurdmiste ohtu. Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

7.5 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

1. kehtestatud detailplaneeringu alusel katastriüksuste moodustamine ja kinnistusraamatusse kandmine;
2. transpordimaa sihtotstarbega krundi pos. nr 5 suurusega 40 m² tasuta võõrandamine vallale.
3. detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist konkreetsel katastriüksusel:

4. ehitusprojekti koostamine
5. ehitusloa taotlemine / ehitusteatise esitamine

6. hoone ehitamine
7. enne ehitise (hoone, rajatise) kasutuselevõttu kasutusloa taotlemine või kasutusteatise esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Kruntide ehitusõigused ning lokaalne tehnovarustus realiseeritakse kruntide valdaja(te) poolt. Katastriüksusel rajatava hoone, lokaalse tehnorajatiste projekteerimine, ehitusloa taotlemine või ehitusteatise esitamine vastavalt ehitusseadustikule. Hoone projektiga koos antakse krundi haljastuse, teede ja parkimise lahendus.

7.6 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. Juhul kui tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

Koostas:

arhitekt: Tõnis Sirp