

SISUKORD

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk.....	3
2. Lähtedokumendid	3
2.1. Detailplaneeringu vastavus Harku valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringule.....	3
2.2. Detailplaneeringu vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+	4
3. Planeeringuala krundi andmed ja olemasolev olukord.....	6
3.1. Planeeringuala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs.....	6
4. Planeeringulahenduse kirjeldus	8
4.1. Käsitletava krundi hoonestusala	8
4.2. Krundi ehitusõigus	9
4.3. Ehituslike, arhitektuursete ja kujunduslike nõuete seadmine	10
5. Liikluskorralduse põhimõtted, parkimiskorraldus ja krundile pääs	10
6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	11
7. Ehitiste vahelised kujad, tuleohutuse tagamine.....	12
8. Kehtivad kitsendused ja ohualad.....	12
8.1. Kitsendused	13
8.2. Ohualad	13
9. Hoonete toimimiseks vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised.....	13
9.1. Vesi ja kanalisatsioon	13
9.2. Elektrivarustus.....	14
9.3. Küte.....	14
9.4. Side.....	15
10. Mõra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insulatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine.....	15
10.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisundi ülevaade	16
10.2. Jäätmete kogumine	17
11. Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud	18
12. Radooniriski vähendamise võimalused.....	19
13. Kuritegevuse riski vähendamine.....	20
14. Detailplaneeringu elluviimise võimalused.....	21
15. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine	21

Joonised

1. Situatsiooniskeem M 1:7000
2. Kontaktvööndi ehituslikud seosed M 1:5000
3. Tugiplaan M 1:1000
4. Põhijoonis M 1:500
5. Tehnovõrkude joonis M 1:500

Lisad

1. Planeeringuala mahuline illustratsioon
2. Elektrilevi liitumisleping (nr 382841)
3. Vee/pumbamaja kooskõlastus
4. Reaalservituut (nr 3669202)
5. Sidetrassi lahenduse kooskõlastus
6. Detailplaneeringu menetlusedokumentide loetelu
7. Kooskõlastuste koondtabel

1. Detailplaneeringu koostamise alused ja eesmärk

Detailplaneeringu koostamise aluseks on tellijapoolne detailplaneeringu algatamise avaldus Harku Vallavalitsusele 02.05.2023. Harku Vallavalitsuse 26.oktoober 2023 otsusega nr 66 on algatatud Naage külas, Ojasuu tee 4 (katastritunnus 19801:011:0983) maaüksuse ja lähiala detailplaneering.

Detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on Ojasuu tee 4 maaüksuse omanik.

Detailplaneerimise projekti eesmärk on varasemalt kehtestatud Naage külas Ojasuu maaüksuse detailplaneeringu ümberplaneerimine Ojasuu tee 4 maaüksuse osas sooviga täpsustada ehitusõigust (suurendada varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga maaüksusele määratud hoonestusala ja ehitisealust pinda). Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu ega teemaplaneeringu muutmiseks, kuna maaomanik soovib oma kinnistut kasutada vaid senisel sihtotstarbel ja funktsioonil. Samas tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada, et planeeringuala paikneb üldplaneeringu kohasel range režiimiga loodusliku haljasmaa rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalal. Sellest tulenevalt tuleb planeeringuga määrata lisaks ehitusõigusele ka tingimused, mis toetavad rohevõrgustiku tuumala säilimist ja toimimist.

2. Lähtedokumendid

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013. a. otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneering. (Üle vaadatud 23. mai 2023. a. otsusega nr 39)

Harju maakonnaplaneering 2030+(kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78).

Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud "Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering".

Ja teised kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti standardid.

Detailplaneering on koostatud ning vormistatud Geodeesia24 OÜ poolt 2024 aasta oktoobris koostatud topo-geodeetilisele alusplaanile M 1:500, töö nr. 9834-24 (kõrgussüsteem EH2000).

Projekteerimisel on arvestatud kõiki Eesti Vabariigi kehtivaid projekteerimist ja ehitamist puudutavaid nõudeid ja ettekirjutusi.

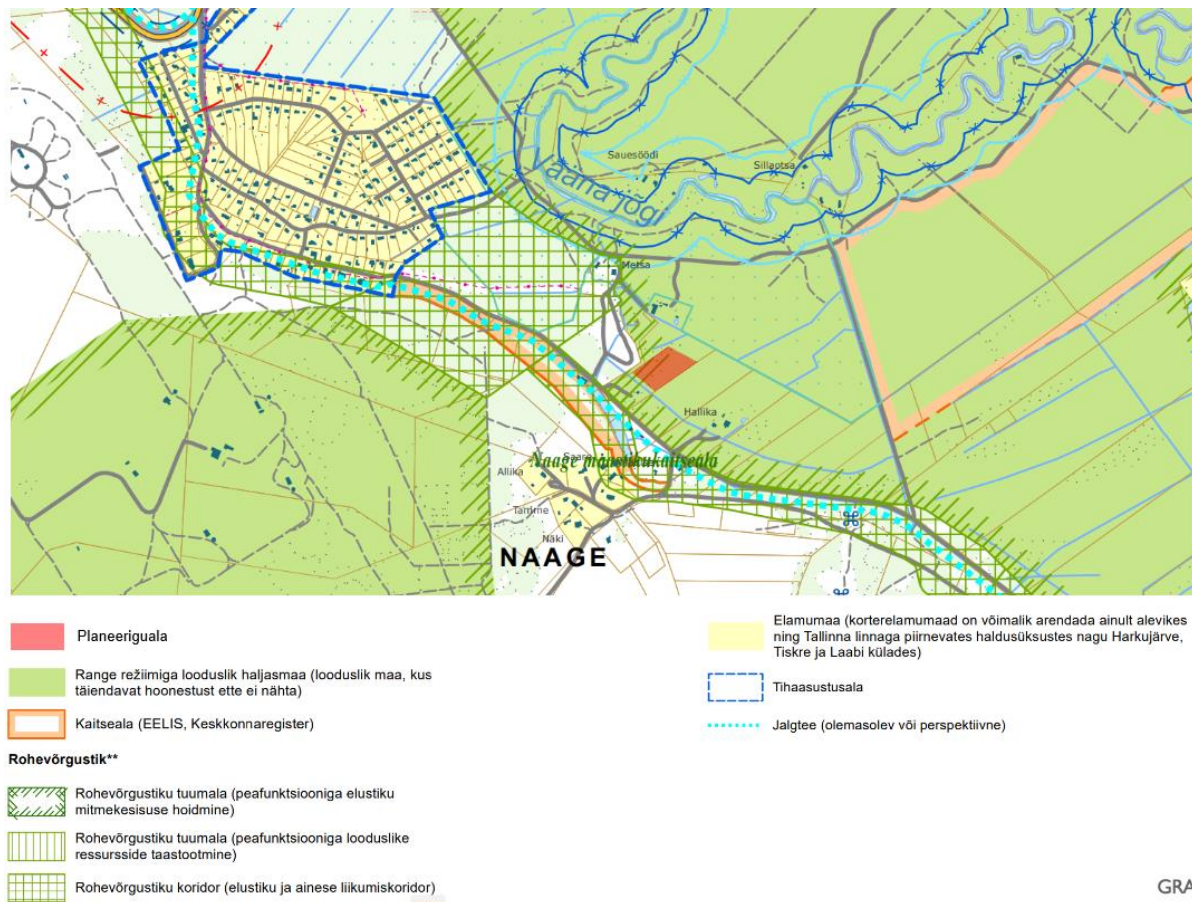
2.1. Detailplaneeringu vastavus Harku valla üldplaneeringule ja teemaplaneeringule

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb Ojasuu tee 4 maaüksus hajaasustuses range režiimiga loodusliku haljasmaa rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumala äärealal, mille eesmärgiks on elustiku mitmekesisuse hoidmine.

Üldplaneeringuga on märgitud, et rohevõrgustiku tuumaladel (range režiimiga loodulikul haljasmaal) ja koridorides ei ole üldplaneeringuga ette nähtud täiendavat hoonestust.

Täpsemalt on Vääna-Jõesuu tuumala osas märgitud: Vääna-Jõesuu tuumala – ligikaudu 750ha suurune metsamassiiv, mis on oluline suurulukite elupaik. Tuumala teljeks on seda läbiv Vääna jõgi, mis on ka lõheliste elupaik. Tuumala roll on oluline nii elustiku populatsioonide toetajana kui ka lähedalasuvatest tiheasustusaladest lähtuva inimõju puhverdaja ja inimestele puhkevõimaluste pakkujana. Tulundusmetsa majandamisel vältida üle 2ha lageraielanke ning majade lähedusse jäävates metsades ei tohi metsa alumist rinnet välja raiuda ja sellega vähendada loomade varjevõimalusi.

Antud planeering ei tee ettepanekut üldplaneeringu ega teemaplaneeringu muutmiseks, kuivõrd maaomanik soovib oma kinnistut kasutada vaid senisel sihtotstarbel ja funktsioonil (mis on määratud juba varasemalt kehtestatud Naage külas Ojasuu maaüksuse detailplaneeringuga).



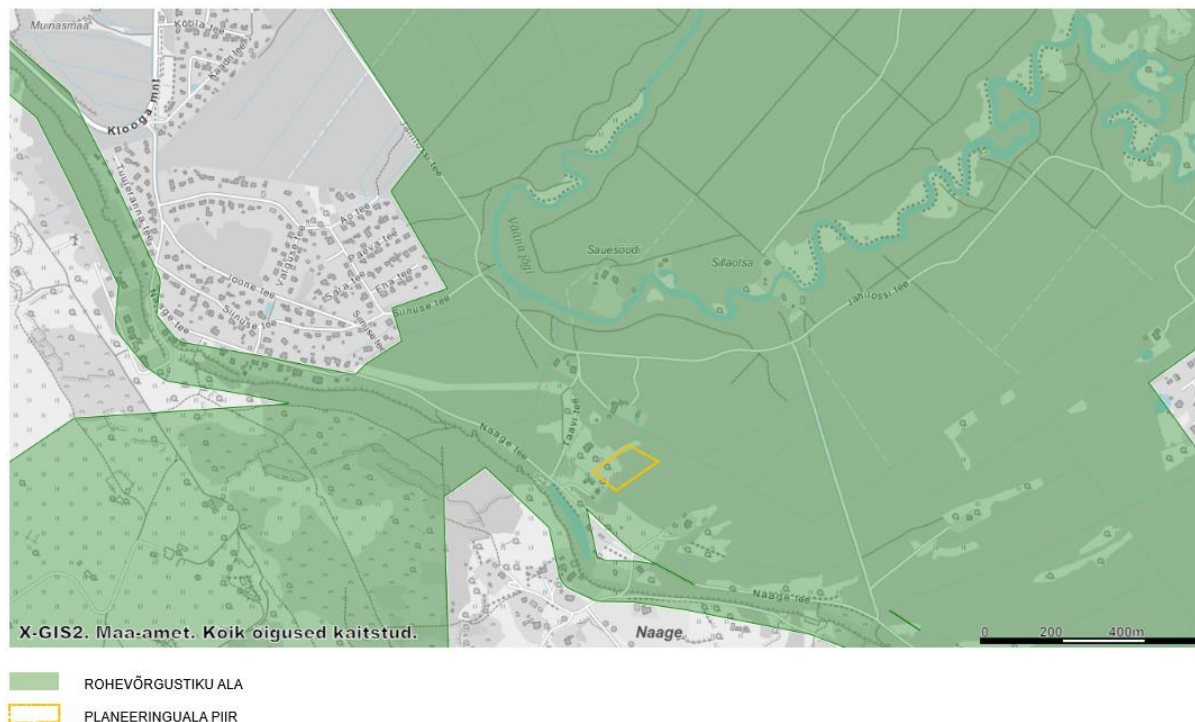
2.2.Detailplaneeringu vastavus Harju maakonnaplaneeringule 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud 09.04.2018 riigihalduse ministri käskkirja nr 1.1-4/78) on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele.

Maakonnaplaneeringu peamisteks eesmärkideks on:

- 1) toetada maakonna ruumilist arengut, mis tagab tasakaalustatud ruumistruktuuri ning elukvaliteedi olukorras, kus maakonna rahvaarv pikemas perspektiivis kahaneb ja vananeb;
- 2) tasakaalustada riiklikke ja kohalikke huvisid, arvestades seejuures kohalike arenguvajaduste ja -võimalustega.

Planeeritav ala asub Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohasel rohevõrgustiku tuumalal (vt joonis 2)



Joonis 2 Väljavõte Harju maakonnaplaneering 2030+ kaardist

Maakonnaplaneering seab roheline võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama roheline võrgustiku toimimise. Harju maakonnaplaneering 2030+ seletuskirja punkti nr 3.3.1 „Roheline võrgustik“ kohaselt ei ole roheline võrgustiku planeerimise eesmärgiks ulatuslike „roheline alade“ määramine ja nende majandustegevusest välja jätmine. Eelkõige on sihtiks loodus ja keskkonnakaitseliselt väärtusliku ruumistruktuuri säilitamine, tuginedes sealjuures erinevatele arengusuundumustele, asustuse ja taristute paiknemise ja vajaduste analüüsile.

Roheline võrgustiku alal kavandatavate planeeringute puhul tuleb arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tuumalas langeda alla 90%. Ehitusalade valik peab lähtuma rohelisest võrgustikust. Oluline on jälgida just kohaliku tasandi planeeringutes, et kavandatav asustus ei häiriks roheline võrgustiku funktsionaalset toimimist. Roheline võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on erandjuhul lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Uute hoonete kavandamine roheline võrgustiku aladele on võimalik kompaktselt olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires.

Harku valla üldplaneeringuga ega ka teemaplaneeringuga ei ole täpsustatud Vääna-Jõesuu tuumalas ehitamise võimalust. Käesoleva planeeringuga tehakse ettepanek täpsustada Vääna-Jõesuu tuumalal paikneva elamumaa ehitusõigust. Ojasuu tee 4 elamumaa krundi kaugus olemasolevatest elamutest: umbes 50m kaugusel Ojasuu tee 2 kinnistust; umbes 70m kaugusel Taavi tee 2 kinnistust ja umbes 120m kaugusel nii Ojasuu tee 6 kui ka Naage tee 58 kinnistust. Taavi maaüksuse ja lähiala (end Liisa maatükk III) detailplaneeringuga (kehtestatud 26.07.2018) kavandatud hoonestusaladest u 150 m kaugusele. Ülejäänud hoonestused ning detailplaneeringutega määratud hoonestusalad jäävad antud planeeringualast üle 200m kaugusele. Sellise asukoha valikuga on tagatud roheline võrgustiku funktsioneerimiseks vajaliku loodusliku ala säilimine.

Ojasuu tee 4 maaüksuse põhihoone hoonestusala moodustab ligi 10% kogu maaüksuse pindalast. Seejuures on maksimaalne lubatud hoonestusala pind planeeringualal alla 6% kogu pindalast. Seega ei lange loodusliku ala osatähtsus tuumalas Ojasuu tee 4 maaüksuse osas alla 90%, mis on ka teemaplaneeringus seatud eesmärgiks.

Detailplaneeringuga soovitakse Ojasuu tee 4 maaüksusel elamu, abihoone ja selle hooviala kavandada olemasolevate elamute lähistele, ning täna väljakujunenud lagedale alale nii, et selle mõju rohevõrgustiku tuumalale oleks minimaalne.

3. Planeeringuala krundi andmed ja olemasolev olukord

Planeeringualaks on Ojasuu tee 4 kinnistu (katastriüksus 19801:011:0983), suurusega 8515 m², mis paikneb Harku vallas Naage külas Ojasuu tee ääres. Ojasuu tee 4 kinnistu on moodustatud Harku Vallavolikogu 27.09.2007 otsusega nr 87 kehtestatud Naage külas Ojasuu maaüksuse (OÜ Hirundo töö nr HDP 02/06) detailplaneeringu alusel. Planeeringuala katastripiiride muutmist ega katastriüksuse jagamist detailplaneeringuga ei kavandata.

Ojasuu tee 4 kinnistul on valdavalt tasane reljeef, kõrgusmärgid jäävad vahemikku 12.66 ... 13.35 abs/m. Madalaim punkt 11.54 abs/m asub väikese veekogu põhjas. Planeeringuala on hoonestamata.

Kinnistu on suures ulatuses haljastatud leht- ja okaspuudega, mis tuleks maksimaalselt säilitada. Ojasuu tee 4 maaüksusest moodustav loodusliku rohumaa 2781 m² ja metsamaa 5734 m².

Katastriüksuse sihtotstarve Ojasuu tee 4 kinnistul on 100% elumumaa. Elumumaa sihtotstarve ja ehitusõigus on Ojasuu tee 4 maaüksusele määratud 2007 aastal kehtestatud detailplaneeringu alusel. Seega ei muudeta koostatava detailplaneeringuga maaüksuse varasemalt kavandatud sihtotstarvet ega määrata ehitusõigust täiendava elamu püstitamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse suurendada varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga maaüksusele määratud hoonestusala ja ehitisealust pinda.

3.1. Planeeringuala lähiümbruse ja ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeringuala lähiümbruse kruntide kasutamise olemasolevad sihtotstarbed on elumumaa, maatulundusmaa ja transpordimaa.

Planeeringuala piirneb põhjast Ojasuu tee 6 (katastritunnus 19801:011:0984) maatulundusmaaga, idast ja lõunast Klambimetsa (katastritunnus 19801:011:0574) maatulundusmaaga, edelast Ojasuu tee 2 (katastritunnus 19801:011:0982) elumumaaga ning läänest Ojasuu tee (katastritunnus 19801:011:0981) transpordimaaga.

Tootmismaa sihtotstarbega (5%) on Taavi tee 2a (katastritunnus 19801:001:4417)

Liiklus piirneval kohalikul teel on hõre. Juurdepääs maaüksusele on Naage teelt mööda eraomandis olevat Ojasuu teed. Ojasuu 4 kinnistu igakordse omaniku kasuks on kantud tähtajatu realservituut nr: 3669202.

Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid (Allikas: Maa- ja Ruumiamet)

Tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Katastriüksuse suurus
Ojasuu tee 6 19801:011:0984	Maatulundusmaa 100%	23 514.0 m ²

Klambimetsa 19801:011:0574	Maatulundusmaa 100%	27 265.0 m ²
Ojasuu tee 2 19801:011:0982	Elamumaa 100%	5 803.0 m ²
Ojasuu tee 19801:011:0981	Transpordimaa 100%	2 450.0 m ²

Planeeringuala lähiümbruse moodustavad transpordi-, elamu- ning maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega krundid. Lähipiirkonda on rajatud ükskuid elamuid. Asustus on hõre, suure osa ümbruskonnast moodustab metsamaa (Keila metskond 26), mis on ka kehtiva valla üldplaneeringu kohane rohevõrgustiku tuumala ning elustiku ja ainese liikumise koridor.

Planeeringuala lähiümbruses olevate elamukruntide suurused on ca 3032 – 5803 m², hooned on 2- korruselised, kus teine korrus on valdavalt katusekorrus. Hoonete katusekalded on kuni 45°. Lähiala olemasolevate hoonete vahelised kaugused on minimaalselt 60...80m.

Katuseharjasuuna määramisel on erinevatel kinnistutel järgitud erinevaid põhimõtteid: mõned järgivad katastriüksuse piire, mõned mitte. Erinevate kinnistute hoonestus teekatte servast varieerub 10...120 m. Kõige tüüpilisem antud piirkonnas on paiknemine ca 20 m kaugusel.

Planeeringuala kitsendusteks on elektripaigaldiste ja sideehitise kaitsevööndid. Maakaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole (Ojasuu tee 4 kinnistul on servituut Elektrilevi OÜ kasuks. Sidekaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole.

Lähipiirkonna elamumaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistute suurused:

Taavi tee 1	Elamumaa 100%	3263.0 m ²
Taavi tee 2	Elamumaa 100%	4453.0 m ²
Taavi tee 3	Elamumaa 100%	3032.0 m ²
Ojasuu tee 3	Elamumaa 100%	115.0 m ²
	<i>maaüksusel asub pumbamaja ja tegemist on sisuliselt tootmismaa krundiga</i>	
Ojasuu tee 2	Elamumaa 100%	5803.0 m ²

Lähipiirkonna maatulundusmaa maakasutuse sihtotstarbega kinnistute suurused:

Taavi tee 1a	Maatulundusmaa 100%	6775.0 m ²
Taavi tee 2a	Maatulundusmaa 95% Tootmismaa 5%	4619.0 m ²
Taavi tee 3a	Maatulundusmaa 100%	6499.0 m ²
Ojasuu tee 6	Maatulundusmaa 100%	23514.0 m ²
Vana-Madise tee 4	Maatulundusmaa 100%	48399.0 m ²
Liisa	Maatulundusmaa 100%	552.0 m ²
Tiigiääre	Maatulundusmaa 100%	2772.0 m ²
Naage tee 58	Maatulundusmaa 100%	6889.0 m ²

Klambrimetsa	Maatulundusmaa 100%	27265.0 m ²
Naage tee 39	Maatulundusmaa 100%	29851.0 m ²

Lähimad ühistranspordipeatused jäävad Klooga mnt äärde: „Naage“ bussipeatus jääb planeeringualast lääne suunda ca 2 km kaugusele. Ligikaudu samale kaugusele (2 km) jääb ka Vääna – Keila-Joa maanteel asuv bussipeatus "Tisleri". Muust liiklusest eraldatud kergliiklusteede lahendus lähipiirkonnas käesoleval hetkel puudub.

Lähipiirkonnas asub mitmeid looduslikke ja tehislikke tõmbepunkte nagu näiteks Naage koopad või I maailmasõja kaevikud ja punkrid.



Joonis 3 Lähipiirkonna kinnistute paiknemine

4. Planeeringulahenduse kirjeldus

Detailplaneeringu lahenduse väljatöötamisel on aluseks võetud planeeringuala paiknemine, olemasolevate teede struktuur, piirkonna hoonestus/seda lubavad planeeringud ning kehtiva valla üldplaneeringu rohevõrgustiku kontseptsioon.

4.1.Käsitletava krundi hoonestusala

Hoonestusala on paigutatud olemasoleva rohumaa põhjapoolsemasse poolele. Vastavalt kinnistul rakenduvatele piirangutele on näidatud üks võimalik hoone asetsemise variant krundil. Hoonestuse ettepanek on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Arvestatud on planeeringuala loodusliku koosseisu säilitamisega, mistõttu on välditud hoonestusala paigutamist olemasolevale metsamaale.

Planeeringujoonisele kantud hoonestusala on suurem kui planeeritud elamu, et anda projekteerimise käigus hoonetele parim arhitektuurne lahendus. Arvesse on võetud, et hoonete paiknemised ei kahjustaks planeeringualal olemasolevat keskkonnaseisundit.

4.2.Krundi ehitusõigus

Tulenevalt sellest, et ala asub Harku valla üldplaneeringu järgi rohevõrgustikus Vääna-Jõesuu tuumala, ei ole lubatud maaüksusele kavandada ehitisealuse pinnaga rajatise, sealhulgas ka alla 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatise.

Tabel 2 Krundi ehitusõigus ja piirangud

Pos nr	Pos 1
Krundi aadress	Ojasuu tee 4
Krundi suurim ehitisealune pind maapealne/maa-alune Kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga hoonete ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu	500 m ² / -
Suurim korruselisus maapealne/maa-alune//abihoone	2 /- //1
Suurim hoone kõrgus maapinnast ja ABS eramu/abihoone	9m ABS +22.00 / 5m ABS +18.00
Hoonete arv krundil eramu/abihoone Kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga hoonete arv kuulub planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu	1 / 1
Maa sihtotstarve ja osakaal % (DP liikide kaupa)	EP 100%
Maa sihtotstarve ja osakaal % (katastriüksuse liikide kaupa)	E 100%
Suletud brutopind kinnistul kokku	1000 m ²
Elamuühikute/korterite arv	1
Täisehituse %	5,9%
Tulepüsimisklass	TP3
Parkimiskohtade arv normatiivne/kavandatud	3 / 3
Arhitektuurinõuded (vt täpsemalt seletuskiri ptk 4.3)	<ul style="list-style-type: none"> - Katusekalle 30-45° - Lubatud välisviimistlused on krohv, puit, klaas ja kivi. Keelatud on imiteerivad materjalid. - Katusekatte materjalina on lubatud plekk või kivikatus. Keelatud on rullkattematerjal - Piirdeaed rajatakse ainult õue-ala kaitseks

Piirangud	Tehnovõrkude kaitsevööndid - MP kaabel 1m mõlemale poole - SI trass 1m mõlemale poole
-----------	---

4.3. Ehituslike, arhitektuursete ja kujunduslike nõuete seadmine

Hoonete arv: 1 põhihoone (*kood 11101 – üksikelamu*) ja 1 abihoone (*kood 12744 – elamu, kooli vms abihoone*)

Maa-aluste korruste rajamine ei ole lubatud

Hoone tulepüsivusklass: TP3

Haakub naabruses oleva hoonestusega, eelistada looduslikke või looduslähedasi materjale. Hoonete rajamisel ja materjali valikul tuleb arvestada hoone sobivusega ümbritsevasse miljöösse. Arvestada tuleb ka ümbritsevatel krundidel asuvate hoonete viimistlusega ühtse ilme saavutamiseks. Lähiumbruskonnas on hoonete väli viimistluses kasutatud krohvi, puitu (vooder) ja looduslik kivi. Katusekattena on levinud katusekivi ja plekk, aga ka rullmaterjal

Väli viimistlusena on eelistatud looduslikud ja võimalikud naturaalsed materjalid. Ühel krundil asuv põhihoone ja abihoone arhitektuurne lahendus peavad omavahel kokku sobima. Ühele krundile ehitavate hoonete katuste värvi toon peab olema sama. Lubatud välisviimistlused on krohv, puit, klaas ja kivi. Keelatud on imiteerivad materjalid. Katusekatte materjalina on lubatud plekk või kivikatus. Keelatud on rullkattematerjal

Piirdeaiad rajatakse ainult õue-ala kaitseks. (Rohevõrgustiku tuumalal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õue-ala ulatuses (kehtiva üldplaneeringu kohane maksimaalne võimalik on 3000 m² ala piiritlemine) Piirete maksimaalne kõrgus kuni 1.5 m, kujundada ühtselt hoone arhitektuuriga. Täpne kuju ja paiknemine lahendatakse eraldiseisva projektiga. Piirdeaed võib olla puit- või võrkpiirdena. Piirdeid võib kombineerida hekiga. Piirde kandepostid võivad olla puidust, metallist või kivist. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine.

Planeeritavate hoonete kaugused krundi piiridest on täpsemalt välja toodud detailplaneeringu põhijoonisel. Kõige kitsamas kohas on see 4m.

Hoonestuse täpsem paigutus lahendatakse hoone projekti käigus. Krundil võib paikneda maksimaalselt 2 eraldiseisvat hoonet, neist üks ühepereelamu. Ettepanek on kavandada erinevad ehitised ühtses grupis.

Õueala valgustite planeerimisel tuleb jälgida, et valgust ei tohi suunatud metsaalale.

Ehitusprojekt tuleb eskiisi staadiumis kooskõlastada Harku Vallavalitsuse peaarhitektiga.

5. Liikluskorralduse põhimõtted, parkimiskorraldus ja krundile pääs

Juurdepääs planeeringualale on tagatud olemasoleva Naage tee kaudu (1982461 Naage tee), mööda Ojasuu teed.

Kruntidele, mis on eraomandis Naage tee osas, tuleb seada juurdepääsutee servituut Ojasuu tee 4 kasuks, et Ojasuu tee 4 krundile tagada ligipääs avalikult kasutatavalt teelt.

Ojasuu tee on eratee mille kasutamiseks on vastavalt 07.01.2014 lepingu punktile 9.1 ning antud lepingu lisaks olevale plaanile Ojasuu 4 kinnistu igakordse omaniku kasuks kantud tähtajatu reaalservituut (nr: 3669202).

Eraldi kõnniteed puuduvad. Planeeringuala suhtes jääb nimetatud tee ning juurdepääs planeeringualale loodesse.

Ojasuu tee 4 kinnistu parkimine lahendatakse krundisiseselt. Parkimiskohtade arvutus on tehtud vastavalt standardile, kus üksikelamu parkimisnormatiiv on 3 parkimiskohta elamule. Parkimiskohad võivad olla nii õues kui hoones. Vt parkimislahenduse ettepanekut detailplaneeringu põhijooniselt. Täpsem parkimine krundi sees lahendatakse koos hoonete projektiga.

Edasisel projekteerimisel lähtutakse Eestis kehtivatest liikluskorralduspõhimõtetest ja normidest ja EVS 843:2016 „Linnatänavad“ normidest.

Sõidusuunad ja juurdepääsud krundile on näidatud põhijoonisel koos ühe võimaliku parkimislahendusega krundi sees.

6. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringualal reljeefi muutmist planeeringuga ei kavandata. Suurem krundi osa on haljastatud leht- ja okaspuudega. Planeeringualal on oluline maksimaalselt säilitada roheala ja metsamaa.

Planeeringuala paikneb üldplaneeringu kohasel range režiimiga loodusliku haljasmaa rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalal. Sellest tulenevalt määratakse tingimused, mis toetavad rohevõrgustiku tuumala säilimist ja toimimist:

- majade lähedusse jäävas metsas ei tohi metsa alumist rinnet välja raiuda, et mitte vähendada loomade ja lindude varje- ja pesitsemisevõimalusi;
- erinevad ehitised tuleb kavandada ühtses grupis;
- valgustite planeerimisel tuleb kavandada madalad valgustid ja valgustus ei tohi olla suunatud metsaalale
- kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses.

Harku valla teemaplaneeringu peatükis 2.17 on öeldud: Harku rohevõrgustiku olulisim osa on valla keskosa läbivad massiivid, mille terviklikkuse hoidmine on esimene prioriteet. Eelkõige tähendab see Sõrve, Vääna-Jõesuu, Türisalu Vääna-Humala ja Suurupi massiivide terviklikkuse tagamist ja nende vaheliste liikumiskoridoride säilitamist. Nimetatud tuumalade kogupindalast peab säilima vähemalt 90% looduslikuna ehk inimtegevusest puutumata.

Käesoleva detailplaneeringu täisehitusprotsent on 5,9%. Sh on põhihoone hoonestusala ligikaudu 10% krundi kogupindalast. Võrreldes Ojasuu tee 4 kinnistul varem kehtinud detailplaneeringuga on käesoleva planeeringu hoonestusalade (põhihoone+abihoone) suurus jäänud sama suureks (12%).

Piirdeaia vajadus, täpne paiknemine ja kujundus vastavalt arhitektuursele projektile. Ojasuu tee poole jääva aia värav ei tohi avaneda täna maale ega takistada sellel liiklejaid. Kasutada lükand – või sissepoole avanevaid väravaid. Kõik piirdeaia peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused.

Piirdeaedade rajamisel peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustikku (metsa ala või avatud põlluala). Elamute piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest. Rohevõrgustiku alal võib aiad paigutada ümber elamu hooviala. Keelatud on läbipaistmatute

plankpiirete rajamine. Puithoonetel tuleb eelistada puitmaterjalist piirdeaedu või ette näha hoonega arhitektuuriselt haakuv piirdeaed. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida (nt kivist sokli ja aiapostidega puitaied).

Elamute piirdeaedades võib kasutada kivist elemente (lühikesed müürilõigud, aiapostid vms), kui see haakub hoone arhitektuuriga (nt krohvitud hoonel krohvitud postid või müürilõigud värvate läheduses). Lähikümbruskonnas on antud lahendust mõne kinnistu piirdelahenduses kasutatud.

Kõik likvideeritavad puud asendatakse asendusistutusega vastavalt normatiivile edasise projekteerimise käigus.

Prügikonteinerid asuvad oma krundil ning on kinnised konteinerid. Täpne paiknemine määratakse ehitusprojekti käigus. Jäätmete kogunemine ja äravedu tuleb korraldada vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirjale. Jäätmete käitlemine, sh põletamine, selleks mitteettenähtud kohas ja viisil on keelatud.

Harku Valla jäätmehoolduseeskiri määrab kindlaks jäätmehoolduse korra Harku valla haldusterritooriumil ja on kohustuslik kõigile Harku vallas viibivatele ja tegutsevatele juriidilistele ja füüsilistele isikutele. Eeskiri on kehtestatud eesmärgiga säilitada vallas puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist.

7. Ehitiste vahelised kujud, tuleohutuse tagamine

Planeeritava hoone tuleohutust iseloomustavad järgmised näitajad:

Hoone kasutamisetstarve: I kasutusviis

Hoone min tulepüsivusklass TP3

Tuleohutuskuja min 8 m (hoonetevahelisi kujasi vt täpsemalt detailplaneeringu põhijooniselt)

Vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ §-le 22 peab tule levimist teisele ehitisele vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus. Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt 8 m. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega, mis nähakse ette hoone projekteerimisel. Kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonete kompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3 klassi hoonete puhul suurem kui 400 m², siis peab tule levikut piirama ehituslike abinõuetega. Kui välisseinas on üle 0,5m pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selliste osade välisservast.

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

Vastavalt tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6, mille punkti 5.2.3. järgi hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele.

Projekteerimisel lähtuda siseministri 18.02.2021.a määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”.

8. Kehtivad kitsendused ja ohualad

8.1. Kitsendused

Planeeritava ala kitsendusteks on elektripaigaldiste ja sideehitise kaitsevööndid. Vt täpsemalt detailplaneeringu põhijooniselt.

- Maakaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole. Ojasuu tee 4 kinnistul on servituut Elektrilevi OÜ kasuks
- Sidekaabli kaitsevöönd 1m mõlemale poole

Kitsendused – tehnorajatiste (elekter, side, surveade, kaugküte ja gaas) kaitsevööndi ulatus vastavalt majandus- ja taristuministri 25. juuni 2015. a määruse nr 73 "Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded

8.2. Ohualad

Planeeringuala ei jää ühtegi ohualasse.

9. Hoonete toimimiseks vajalikud tehnovõrgud ja -rajatised

Planeeritavale üksikelamule ehitatakse uued võrguühendused.

Kõikide planeeringus käsitletud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja nende lahendusi on lubatud projekteerimisel vastavate projektidega täpsustada või muuta. Tehnovõrkude paiknemine on näidatud tehnovõrkude joonisel.

9.1. Vesi ja kanalisatsioon

Ojasutee 4 üksikelamu ning abihoone veega varustamiseks rajatakse uus veetrass, mis on ühenduses olemasoleva pumbamajaga (Ojasuu tee 3 kinnistul).

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

Vastavalt tuletõrjevee standardile EVS 812 osa 6, mille punkti 5.2.3. järgi hajaasustusega piirkonna üksik- ja kaksikelamutele ning nende abihoonetele ei nähta ette eraldi välist veevõtukohta kustutusveele.

Vastavalt siseministri 18.02.2021.a määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”, võib ehitise veevõtukohana käsitada lähimat nõuetele vastavat veevõtukohta juhul, kui erinevatel kinnistutel olevad esimese kasutusviisiga või nendega võrdsustatud hooned asuvad üksteisest kaugemal kui 40 meetrit.

Vajalik tulekustutusvesi tulekustutuseks $Q=5$ l/s 3 tunni jooksul saadakse planeeritava ala ligiduses (ca 150m) olemasolevast looduslikust allikatoitega veekogust, mis peab vastama EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus nõuetele. Antud veevõtukoht asub kinnistutel 19801:011:0333 (Liisa) ja 19801:011:0986 (Tiigiääre). Veekogu pindala on 3614 m² ning mahtuvus on oletatava meetrisügavuse vee juures ca 3614 m³. Planeeritud tuletõrjeveevõtu koht on näidatud joonisel "Tehnovõrkude koondplaan". Alternatiivse lahendusena võib planeeringus käsitletud elamukrundile ette näha 30m³ mahuti.

Tuletõrje veevõtu koht tuleb vastavalt normidele rajada. Tuletõrjeveevõtu koha täpne asukoht ja detailne lahendus selgub ehitusprojekti koostamisel, vajalik on kooskõlastamine Päästeametiga.

Planeeringuala piirkonnas puudub ühiskanalisatsioon. Planeeringuala eramu ja vajadusel ka abihoonete reoveed on ette nähtud koguda kogumismahutisse/septikusse. Kogumismahuti asukoht täpsustatakse arhitektuur-ehitusliku projekti käigus.

Imbväljaku asukoht kinnistul täpsustatakse arhitektuur-ehitusliku projekti käigus. Olemasoleva puurkaevu sanitaar-/hooldusala (50m) Ojasuu tee 3 kinnistul ei ulatu antud kinnistuni. Siiski tuleb imbväljaku paigutamisel lähtuda imbväljaku kujadest ning vajadusel küsida nõusolek naabrilt.

Hoonete projekteerimise käigus tuleb sademevee immutamine/ära juhtimine lahendada krundi siseselt vertikaalplaneerimise abil. Silmas tuleb pidada, et drenaaži- ja sademeveed tuleks suunata ehitavatest hoonetest ja teedest eemale ja immutada oma krundi piires. Krundilt tulevat sademe- ja lumesulamisvett ei tohi juhtida naaberkruntidele ega teele. Sademeveetorustikku ei ole planeeritud, sest kinnistul on loodusliku pinnase näol tagatud sademete imbumine. Kinnistu põhjaosas paikneb ka olemasolev pisike veekogu, mis võimaldab edukalt sademe juhtimise maapinda.

Veevarustuse ööpäevane vooluhulk on arvestatud ligikaudu 0,3 m³/d.

Edasise projekteerimise käigus nähakse ette hoone katustelt sademevee kokku kogumine kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamise võimalusega. Peale kogumist üle jääv vesi immutatakse pinnasesse enda kinnistul.

9.2. Elektrivarustus

Planeeritava hoone elektrivarustus nähakse ette olemasolevast liitumiskapist, mille avanemine ja teenindamine toimub Ojasuu teelt. Elektrivarustuse (Elektrilevi) liitumisleping on varasemalt sõlmitud ning lisatud käesoleva detailplaneeringu lisades.

- Elektrikilbist hooneni viiakse maakaabel.
- Hoone, tee ja parkla valgustus lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel tervikliku lahendusega.
- Elektrilevi poolt ehitatud liitumispunktist kuni elektripaigaldise peakilbini ehitab liituja oma vajadustele vastava liini ja ühendab selle liitumispunkti. Liin tuleb markeerida aadressiga Elektrilevi liitumispunktis. Sisestuskaabli ristlõige peab vastama kehtivatele normidele. Rajatava sisestuskaabli ristumisel Elektrilevi liini kaitsevööndiga tuleb elektriprojekt kooskõlastada Elektrileviga.

Liituja elektripaigaldises näha ette nõuetekohaste liigkoormuskaitsmete kasutamine ja samuti liigpingekaitsmete kasutamine juhul, kui kasutatakse liigpingeid mittetaluvaid seadmeid. Elektrienergia tarbimise alustamiseks tuleb sõlmida võrguleping ja tõendada oma elektripaigaldiste nõuetekohasust auditi või ehitaja kinnituskirjaga vastavalt seadme ohutuse seadusele.

9.3. Küte

Planeeritava hoone küte lahendatakse lokaalselt. Kütteallikana võib kasutada kõiki kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid kütelliike. Lubatud on kasutada ka soojuspumpasid, päikesepaneeli vms alternatiivkütteallikaid.

Päikesepaneele võib rajada vaid hoone konstruktsioonile. Päikesepaneelide rajamine maapinnale ei ole lubatud, sest Ojasuu tee 4 maaüksus asub rohevõrgustikus Vääna-Jõesuu tuumalal, mille üks tingimus on, et 90% alast säiliks inimtegevusest puutumatuna.

Soojuspumpade 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.

Täpsem soojavarustus lahendatakse hoone projekteerimise käigus. Hoonete rajamisel peab silmas pidama energiatõhususe nõudeid.

9.4. Side

Ojasuu tee 4 krundile on sidetrassiga liitumisvalmidus olemas. Planeeritava hoone sidetrassi lahendus on esitatud tehnovõrkude plaanil ning käesoleva planeeringu lisades on sidetrassi valdaja kooskõlastus antud lahendusele. Üksikelamu ning selle abihoone projekteerimisel planeerida sidekanalisatsiooni põhitrassi ehitus lähtuvana sellest.

Ehitustööde ajal tuleb ette näha kõik vajalikud tööd olemasolevate liinirajatiste kaitseks, tagamaks normatiivsed sügavused ja vahekaugused.

10. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeringualal puuduvad keskkonnaohtlikud objektid. Ala keskkonnaseisund on hea. Planeeringuga kavandatud tegevused, sh planeeritud ehitustegevus ei ole olulise keskkonnamõjuga. Detailplaneeringulahenduse kohasel arendustegevusel ei ole ette näha ehitisi, millele ehitusprojekti koostamise etapis tuleks läbi viia keskkonnamõju hindamine.

Avariilukorrad võivad tekkida nii ehitise ehitamisel kui kasutamisel. Ehitusperioodil on töövõtja kohustatud järgima ohutuseeskirju, et vältida võimalikke avariilukordi. Ehitusperioodil vastutab töövõtja keskkonnakaitse eest ehitusobjektile ja seda ümbritseval alal. Ehitusaegne töö- ja liikluskorraldus peab vältima avariilukordade tekkimise.

Kasutusperioodil on avariilukordadeks torustike lekked ja ehitise tulekahjud. Torustike lekete korral tuleb ühendust võtta võrguvaldajaga.

Uue püstitava hoone veevarustus on lahendatud puurkaevust ning reovesi kogutakse septikusse/mahutisse. Sedasi on tagatud planeeringualal põhjavee kaitse.

Ojasuu tee 4 krundile tuleb paigaldada prügikonteiner. Prügi tuleb likvideerida vastavalt kehtivale jäätmehoolduseeskirjale.

Detailplaneeringuga kavandatava tegevusega kaasneb tavapärane ehitusaegne müra, mis võib väljuda planeeringualalt.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon, generaator jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

10.1. Planeeritava maa-ala keskkonnaseisundi ülevaade

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõjude hindamise ja keskkonnajuhtimisesüsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõju strateegilise hindamine läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatav tegevus on oma iseloomult (ühepereelamu planeerimine) eeldatavalt ohtu ei kujuta. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi ja ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi.

Olemasolev olukord:



Planeeringuala

Joonis 4 Planeeringuala olemasolev olukord

Planeeritava maa-ala ja selle lähiümbruse keskkond on valdavalt puhas ja madala saastetasemega. Tänavaliiklus Ojasuu teel ja lähiümbruses on vähese tihedusega, mistõttu liiklusest tingitud õhu- ja mürareostus on minimaalne. Piirkonnas ei asu suuremaid tööstusettevõtteid, tanklaid ega kütusemahuteid, mistõttu tööstus- ja kütusereostuse mõju kavandatavale alale on ebaoluline. Lähedalasuvad elamud kasutavad tavapäraseid kanalisatsioonisüsteeme ning parkimiskohad ei avalda märkimisväärset keskkonnamõju.

Lähiümbruses paiknevad looduskaitsealad ning looduse üksikobjektid, mida arvestatakse planeeringu elluviimisel. Ala läheduses asuv Naage maastikukaitseala on loodud eesmärgiga kaitsta Põhja-Eesti klindi geoloogilisi väärtusi, sealhulgas lubjakivipaljandeid, Naage koopa süsteemi ning rusukallete ja jäärakute metsade elupaiku. Samuti on alal kaitsealuseid liike ja nende elupaiku.

Ehitustööd on lühiajalised ja lokaliseeritud, ning mõju looduskeskkonnale on ajutine. Planeeringuga on ette nähtud olemasoleva haljastuse maksimaalne säilitamine, mis aitab minimeerida

ehitusperioodil tekkivat häiringut. Samuti järgib planeering kõiki kehtivaid looduskaitseõudeid, et tagada piirkonna bioloogilise mitmekesisuse säilimine.

Pinnaveed ja põhjavesi on piirkonnas stabiilsed, läheduses ei ole märkimisväärsed veekogusid. Väana jõgi jääb planeeringualast ca 300m kaugusele. Säilitatav haljastus ja rohumaad toetavad kohalikke linnu-, putuka- ja taimeliike ning säilitavad piirkonna bioloogilist mitmekesisust.

Planeeritav maa-ala ei ole intensiivses majanduslikus kasutuses ja ei kasuta olulisel määral loodusressursse, mistõttu kavandatav ehitus ei mõjuta ressursi jätkusuutlikkust. Tehnovõrkude seisund on hea – ala läheduses on olemasoleva vee- ja elektritrassi ühendus ning tee- ja liiklusühendused võimaldavad ehitus- ja hilisemat elamukasutust. Piirkonna üldine heakord on korralik, ala on haljastatud ja väljakujunenud elamumaa osana korras ning turvaline.

Detailplaneeringu rakendamisega võimalik kaasnevkeskkonnamõju:

Kavandatav ühepereelamu koos abihoonega avaldab keskkonnale valdavalt lokaalseid ja piiratud mõjusid:

- Õhk: Ehitusperioodil võib esineda lühiajalist tolmu ja heitgaase ehitustehnika kasutusest; pikaajaliselt mõju minimaalne.
- Pinnas: Ajutine pinnase häiring ehitustöödel; pikaajaliselt hoone alune maa stabiilne. Ehitus- ja olmejäätmete nõuetekohane käitlemine tagab mõju puudumise.
- Vesi: Sadeveed tuleb juhtida pinnasesse ning kastmisvee otstarbel tuleb sadevett koguda; mõju pinnaveele ja põhjaveele minimaalne.
- Mürä ja vibratsioon: Ehitusperioodil ajutine müra ja vibratsioon; pikaajaliselt ei esine olulist mõju naaberladele.
- Valgus ja soojus: Projekteerimisel arvestatakse hoone asukohast tulenevaid eripärsi (fassaadivalguse projekteerimisel ümbritseva looduse vähene valgustamine jne) vähene mõju minimaalne; hoone ei tekita erakorralist valgus- või soojusreostust ka kasutamise perioodil.
- Jäätmete: Ehitus- ja olmejäätmete nõuetekohane käitlemine minimeerib mõju keskkonnale.
- Tervise mõju inimestele: Ajutine mõju ehitusperioodil; pikaajaliselt ei ole prognoositav negatiivset tervisemõju.
- Olemasolevate hoonete insolatsioonitingimused: Uus hoone ei mõjuta olemasolevate elamute isolatsioonitingimusi. Detailplaneeringuga on seatud hoonete maksimaalsed kõrgused ning asukohad kinnistul.

10.2. Jäätmete kogumine

Jäätmete kogumine, taaskasutamine või lõplik kõrvaldamine korraldatakse vastavalt Harku valla haldusterritooriumil kehtivale jäätmehoolduseeskirjale (Vastu võetud 25.02.2016 Harku Vallavolikogu määrusega nr.7) eesmärgiga rakendada jäätmeseaduse ja pakendiseaduse ning rakendusaktide nõuded, säilitada puhas ja tervislik elukeskkond, vähendada jäätmete koguseid ning soodustada jäätmete taaskasutamist.

Jäätmete kogumine toimub Ojasuu tee 4 elamumaa krundile paigaldatavas prügikogumise konteineris. Jäätmed koguda sorteeritult. Jäätmete vedu ja edasine käitlemine peab olema korraldatud vastavat tegevusluba omava ettevõtte poolt. Ehitustegevuse käigus tekkinud ehitusjäätmed on kohustuslik üle anda jäätmeluba omavale firmale.

Jäätmekäitluse korraldamisel vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõju.

11.Planeeringu elluviimisega kaasnevad mõjud

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Detailplaneeringuga kavandatud ühepereelamu ja abihoone rajamisel on peamine positiivne sotsiaalne mõju seotud uute elanike lisandumisega piirkonda. See tugevdab kogukonna elujõulisust, soodustab sotsiaalset sidusust ning toetab kohalike haridus-, kultuuri- ja sotsiaalteenuste jätkusuutlikkust. Uute elanike juurdetulek võib kaasa tuua ka elukeskkonna mitmekesisumise ning suurendada piirkonna atraktiivsust pereeluks.

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale on ajutine ning avaldub peamiselt ehitusperioodil. Sel ajal võivad lähimbruse elanikke häirida suurenenud müra- ja vibratsioonitasemed, ehitustehnika liikumine ning sellest tulenev liiklussageduse kasv. Need mõjud on aga ajutised ning ehitustööde lõppemise järel kaovad.

Pikaajaliselt negatiivset mõju sotsiaalsele keskkonnale ei prognoosita. Vastupidi, elamu valmimine ja kasutusele võtmine loob eeldused kogukonna arenguks ja piirkonna elukeskkonna püsimiseks.

Majanduslikud mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisel avaldub piirkonnas valdavalt positiivne majanduslik mõju. Uute elanike lisandumine soodustab kogukonna elujõulisust ning kasvatab kohalike kaupade ja teenuste tarbijaskonda. Sellega paraneb piirkonna väikeettevõtluse ning avalike teenuste toimimise jätkusuutlikkus.

Uue elamu rajamine aitab kaasa piirkonna asustustiheduse ja elujõulisuse säilimisele, toetades seeläbi kohalike haridus- ja sotsiaalteenuste püsimist, nagu kool, lasteaed ja ühistransport. Lisaks avaldab kvaliteetsete elamute lisandumine positiivset mõju piirkonna kinnisvaraturule, suurendades piirkonna atraktiivsust potentsiaalsete uute elanike ja edasiste arenduste jaoks.

Rajatav ühepereelamu koos abihoonega suurendab piirkonna kinnisvara väärtust ja tugevdab elumupiirkonna üldist atraktiivsust. Detailplaneeringuga kavandatav tegevus ei oma negatiivset mõju majanduslikule keskkonnale.

Kultuurilised mõjud

Planeeringuala vahetus läheduses (linnulennult üle 600m kaugusel) asuvad muinsuskaitsealused mälestised (Peeter Suure Merekindluse Türisalu- Naage positsiooni rooduvarjend, 1917. a. ; Peeter Suure Merekindluse Türisalu- Naage positsiooni kaevikuliinid koos jaovarjenditega, 1913-1917. a.)

Ei ole alust eeldada, et antud planeeringu realiseerumisel oleks ühepereelamu ja abihoone rajamisel otsest negatiivset kultuurilist mõju antud objektidele kuivõrd planeeringuala jääb mälestisest piisavalt kaugele. Sealhulgas ei mõjuta käesoleva planeeringuga planeeritavad hooned mälestiste vaadeldavust või selle kultuurilist identiteeti. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna kavandatav ala paikneb piirkonnas, kus elamumaa hoonestus on juba kujunenud ning seetõttu on ümbritsev keskkond

inimtegevuse poolt osaliselt mõjutatud. Planeeringulahendus näeb ette ühepereelamu koos abihoonega, mis sobitub piirkonna üldisesse hoonestusstruktuuri. Detailplaneeringuga on hoonestusala on kavandatud olemasolevale rohumaale, vältides seeläbi väärtusliku metsamaa kasutuselevõttu. Planeeringu koostamisel on arvestatud piirkonna loodusliku koosseisu ja läheduses asuvate looduskaitsealadega, mistõttu on hoonestuse paigutus kujundatud selliselt, et säilitada võimalikult suures ulatuses olemasolev roheline keskkond ja minimeerida loodusväärtuste mõjutamist.

Planeeritava tegevuse elluviimisel ei ole ette näha olulisi negatiivseid tagajärgi, nagu vee, pinnase või õhu saastumist, liigset jäätmeteket, müra, vibratsiooni, valgus- või soojusreostust, samuti kiirguse või lõhna teket. Kavandatav tegevus ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimeste tervist ja heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara.

Kuna kavandatava tegevuse ulatus ja mõju ei ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet ning ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Tervise- ja keskkonnariskid, samuti õnnetuste tekkimise võimalus, on hinnatud väga väikeseks. Pärast detailplaneeringu realiseerimist ei ole täiendavate avariilukordade esinemist ette näha. Kõige suurem risk on seotud ehitusperioodiga. Selle vältimiseks tuleb järgida ehitusprojekti ning tööohutust reguleerivaid nõudeid. Kasutada tuleb kvaliteetseid ehitusmaterjale ja korralikult hooldatud töömasinaid, et välistada näiteks kütuse- või õlilekkeid. Oluline on ka see, et ehitustöid teostaksid vastava ettevalmistuse ja kogemusega töötajad. See tagab, et võimalik mõju keskkonnale jääb minimaalseks.

12. Radooniriski vähendamise võimalused

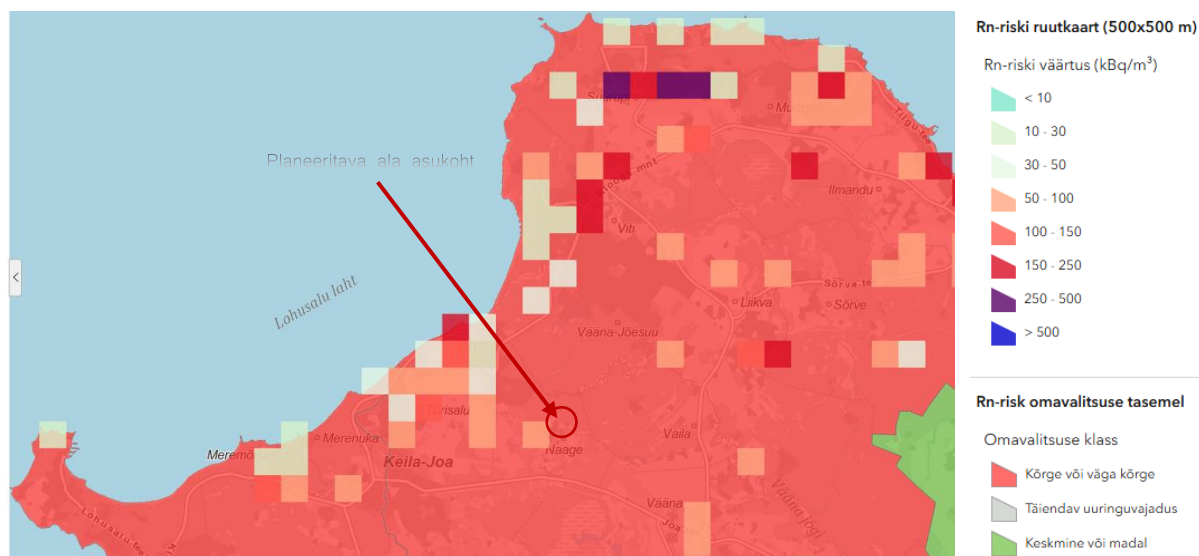
Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrusaa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita majade eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Ojasuu tee 4 kinnistu detailplaneeringu ala asub Eesti radooniriski kaardi andmetele tuginedes aladel kus kohati võib esineda kõrge radoonisaldusega pinnase alasi. Vt täpsemalt Joonis 2.

Ehitusprojekti koostamisel ja ehitamisel rakendada Eesti standardis EVS 840:2023 "Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes" ning tagada, et radoonitase siseruumides ei ületaks 200 Bq/m³.

Meetmed radooni hoonesse sattumise vältimiseks – tagada tarindite radoonikindlad lahendused st õhutihedad esimese korruse tarindid ja alt ventileeritavad betoonpõrandad või maapinnast kõrgemal asuva põrandaaluse sundventilatsioon. Tagada nõuetekohane ventilatsioon ruumides. Kõik kommunikatsioonide läbiviigud hermetiseerida. Vältida võimalike pragude tekkimist radoonitõkkes.



Joonis 5 Eesti pinnase radooniriski kaart (2023. aasta seisuga)

13. Kuritegevuse riski vähendamine

Käesolev planeering lähtub tulevaste elanike turvalisuse ja turvatunde tagamise aspektidest toetudes Eesti Standardile EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”

Kodanike elukvaliteedi oluliselt määrav igapäevane julgeolek on seotud erinevate ruumiliste ja sotsiaalsete aspektidega, mis on võimalik juhtida läbi keskkonna planeerimise ja arhitektuursete lahenduste.

Igasugune turvalisuse tagamine on võimatu ilma koostöövõrgustikuga, mille positiivseks näiteks on naabrivalve. Täiendavalt on igal majal võimalus sõlmida leping turvateenuseid osutuva firmaga.

Ühes patrullipiirkonnas olevatele majadele tuleks nähtavasse kohta paigutada kleepsud, mis annavad võõrale teada, et maja valvatakse.

Inimene, kes hoolib oma kodust ja varast ega taha langeda kuriteo ohvriks mõtleb kodu turvalisusele juba ehitust kavandades ning planeerib ehituse eelarvesse sisse häiresüsteemi paigaldamise. Häiresüsteem tuleks paigaldada firmal, kelle valve alla tulevikus kavatakse oma kodu anda.

Valvesüsteemi peaksid kuuluma ka tuletõrjesignalsatsiooni andurid.

- Paigaldab turvalukkudega turvauksed
- Hoiab autot kindla lukustusega garaažis
- Hoolitseb selle eest, et maja ümbrus oleks valgustatud jne.

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.

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

14.Detailplaneeringu elluviimise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Ojasuu tee 4 krundile uue üksikelamu püstitamiseks ja rajatiste ehitamise ehitusprojektide koostamisele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevad toimingud ja tegevuse järjekord:

1. planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
2. detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
3. alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel;

Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja –rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Kõik tehnovõrgud rajatakse planeeringust huvitatud isiku poolt, kes jääb ka trasside valdajaks või antakse üle võrguvaldajatele.

Kui piirkonnas lahendatakse ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni (ÜVK) trass, siis on kohustus liituda ÜVK kohase ühisvee ja –kanalisatsiooniga selle valmimisel kahe aasta jooksul trassi valdaja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

Planeeringuga ei tohi põhjustada kahju kolmandatele osapooltele. Selleks tuleb tagada, et rajatav uus hoone ja rajatised ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi ei ehitamise ega ka kasutamise käigus. Juhul kui planeeritava tegevusega tekitatakse siiski kahju kolmandatele isikutele, kohustub krundi igakordne omanik kohe hõvitama tekitatud kahju.

15.Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Planeeringu realiseerimisest tulenevad kahjud hüvitatakse Ojasuu tee 4 krundi igakordse omaniku poolt.