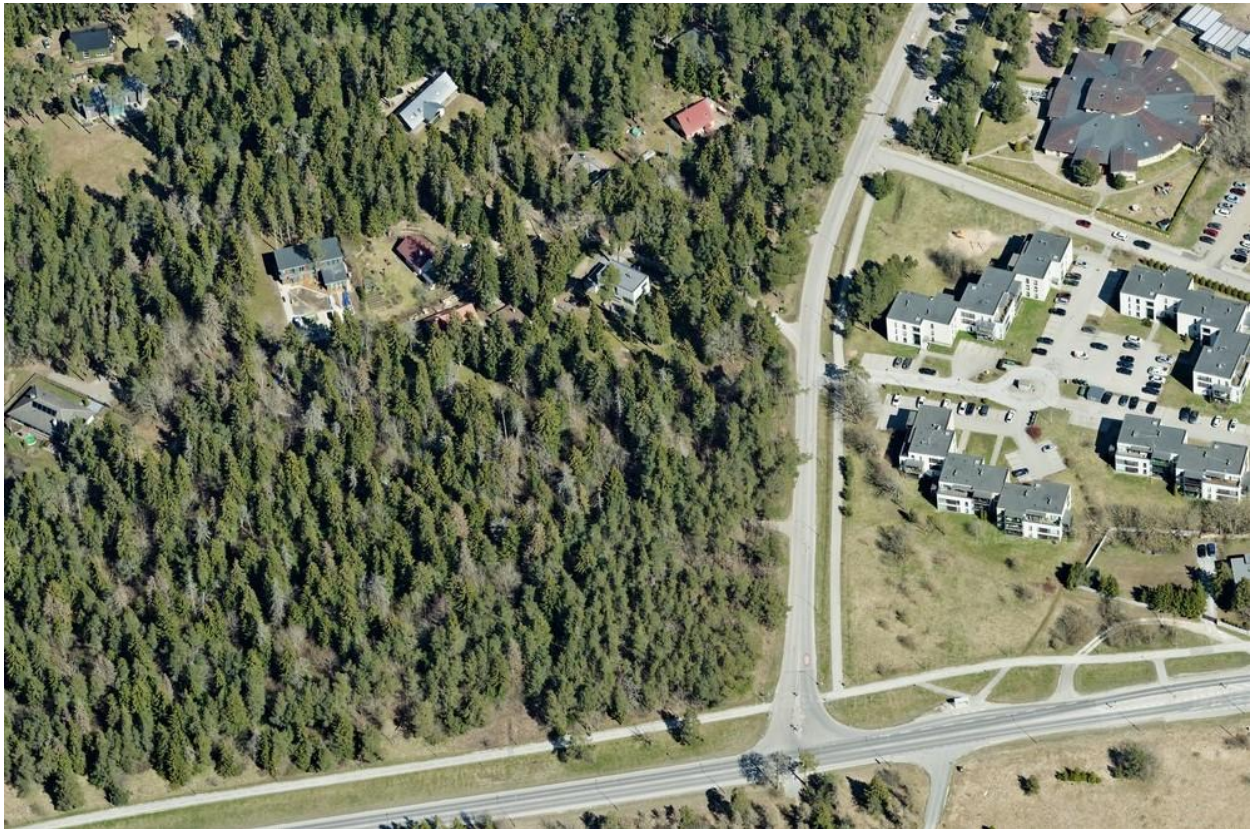


VANATAARI TEE 4 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



ASUKOHT:
Plan ID

HARJU MAAKOND, HARKU VALD, RANNAMÕISA KÜLA

HIRUNDO OÜ TÖÖ NR.: HDP-05/2022

DP KOOSTAJA:

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



| | |
|--|----|
| SELETUSKIRI | 3 |
| 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK | 3 |
| 2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD | 4 |
| 2.1. ASUKOHT | 4 |
| 2.2. PINNAS | 4 |
| 2.3. RELJEEF JA HALJASTUS | 4 |
| 2.4. HOONESTUS | 4 |
| 2.5. TEED | 5 |
| 2.6. TEHNOVÕRGUD | 5 |
| 2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD | 5 |
| 3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÕNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED | 5 |
| 4. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA | 7 |
| 5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS | 10 |
| 5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED | 10 |
| 5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS | 11 |
| 5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED | 12 |
| 5.4. VERTIKAALPLANEERING | 13 |
| 5.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS | 13 |
| 5.5.1. VEEVARUSTUS | 13 |
| 5.5.2. KANALISATSIOON | 13 |
| 5.5.3. SADEMEVESI | 14 |
| 5.5.4. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED | 14 |
| 5.5.5. SOOJAVARUSTUS | 14 |
| 5.5.6. ELEKTRIVARUSTUS | 15 |
| 5.5.7. TELEKOMMUNIKATSIOON | 15 |
| 6. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD | 15 |
| 7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED | 16 |
| 8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD | 16 |
| 9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED | 16 |
| 10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA | 16 |
| 11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD | 16 |
| II DETAILPLANEERINGU JOONISED | 18 |

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
 - Planeerimisseadus (uus redaktsioon jõustus 01.01.2025);
 - Ehitusseadustik (uus redaktsioon jõustu 01.01.2025);
 - Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
 - Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
 - Harku valla üldplaneeringule (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;
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032 (Vastu võetud Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15);
 - Harku valla jäätmehoolduseeskiri (Harku Vallavolikogu 25.02.2016. a määrusega nr 7, redaktsioon jõustus 01.01.2025);
3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud):
 - Vanataari tee 4 elamu ehitusjärgne kontrollmöödistus M 1:500 (Mau & Pojad OÜ töö nr TJ 23/22 16.13.2022);
4. Eesti standardid:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimise ja arhitektuuri. Osa 1:Linnaplaneerimine;
 - Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus. Osa 6:Tuletõrje veevarustus;
 - Eesti Standard EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.

Muud Eestis kehtivad õigusaktid, standardid ja projekteerimismid

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused varasemalt kehtestatud (Harku Vallavolikogu 17.06.2004 otsusega nr 54) Rannamõisa külas Suvila nr 35A detailplaneeringuga ja Harku Vallavalitsuse 24.10.2016 korraldusega nr 863 väljastatud „Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul Rannamõisa külas Vanataari tee 4 üksikelamu püstitamiseks“ määratud ehitusõiguse täpsustamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritav ala, suurusega u 0,1 ha, paikneb Rannamõisa külas u 275 m kaugusel kõrvalmaantee 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna tee ja Merepiiga tee (tee nr 1980046) ristmikust mööda Vanataari tee (tee nr 1982689) loode suunas, piirnedes valdavalt (lõunast, läänest ja põhjast) munitsipaalomandis oleva Merepiiga männik (katastritunnus 19801:002:1122) maatulundusmaaga ning idast Sambliku tee 5 (katastritunnus 19801:002:0930) elamumaaga.

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Harku vallas Rannamõisa külas alljärgnevat maaüksust:

| Maaüksuse lähiaadress | Katastriüksuse tunnus | Kinnistu nr | Pindala | Sihtotstarve (katastri liik) | Kinnistu omanik |
|-----------------------|-----------------------|-------------|---------------------|------------------------------|-----------------|
| Vanataari tee 4 | 19801:002:0692 | 7319802 | 1000 m ² | Elamumaa | Lai 9 OÜ |

2.2. PINNAS

Planeeringu ala mullastiku struktuuriks Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaardi andmetel on õhuke paepealne muld Kh". Mulla lihtlõimiseks on tugevalt rähkne liivsavi millele järgneb paas (r3ls/p).

2.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Planeeritav ala on suhteliselt tasane, ühtlase langusega kirde-edela suunas jäädes absoluutkõrgustelt 28.36-29.56m vahele.

Kõlvikuliselt koosseisult on Vanataari tee 4 katastriüksus pindalaga 1000 m², millest metsamaa on 331 m² ja õuemaa 669 m².

2.4. HOONESTUS

Planeeringualal ehitisregistris olevad ehitised ja rajatised

| Nr | Ehitisregistri kood | Nimetus | Pindala ehitusregistri andmetele m ² |
|----|---------------------|---------------------------------------|---|
| 1 | 120811695 | Elamu(püstitamisel) | 182,4 |
| 2 | 221373336 | Kinnistuisene veetorustik | - |
| 3 | 221373337 | Kinnistuisene kanalisatsioonitorustik | - |
| 4 | 116047639 | Suvila | 29,2 |



Foto Vanataari tee 4 maaüksusele rajatud elamust.

2.5. TEED

Juurdepäas planeeritavale alale on 1982689 Vanataari teelt (kohalik metsatee).

2.6. TEHNOVÕRGUD

Merepiiga männiku katastriüksusel kulgevad piirkondlikud vee- ja kanalisatsioonitorustikud (Harku valla vee-ettevõtja Strantum OÜ), Enefit Connect OÜ-le kuuluvad sideehitised ning Elektrilevi OÜ-le kuuluvad õhuliinid. Vanataari tee 4 maaüksuse piiril paikneb puurkaev PRK0018361, millel on määratud 10 m sanitaarkaitseala (puurkaev on rajatud 1972 aastal, sügavusega 18 m ning puurkaev kuulub Sambliku tee 5 maaüksusele, katastritunnusega 19801:002:0930).

Vanataari tee 4 elumumaa krunt omab liitumist vee- ja kanalisatsioonitorustikega, elektrienergia ja sidega.

2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Kultuurmälestised riikliku registri andmetel planeeritaval alal puuduvad.

Pärandkultuuriobjekte pole Maa- ja Ruumiameti andmetel detailplaneeringu alale ega sellega piirnevatele katastriüksustele registreeritu.

Puurkaev PRK0018361 10 m sanitaarkaitseala. Kuna antud puurkaevu veevõtt jääb pigem alla 10 kuupmeetri ööpäevas, siis on võimalik sanitaarkaitseala muuta 10 m hooldusalaks (Veeseadus § 149 lg 3).

Õhuliini 2 meetrit kaitsevöönd mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega liinide korral.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist 1 meeter.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSD

Vanataari tee 4 kinnistu on endine Rannamõisa metsa piirkonna suvilakrunt Suvila nr 35A. Rannamõisa metsa piirkonna endised suvilakrundid paiknevad Rannamõisa külas Ringtee ja Kõrgemäe tee vahelisel metsa-alal, paiknedes osaliselt ka Ringteest mere pool ning ka Kõrgemäe tee ja Vanataari tee vahelisel alal ehk Ringteest lõuna pool. Tegemist on hajusa struktuuriga suvilate piirkonnaga, kus hooned paiknevad küladeedest eemal metsa sees. Metsa-ala keskosas paiknevate suvilateni viivad looklevad tupikteed.

Maaüksuste suurused on piirkonnas varieeruvad ja jäävad vahemikku 600 - 2100 m². Suvilakruntide vahel paiknevad vallale kuuluvad metsa-alad. Piirkonna hoonestus on eklektiline, kuid paiknemise tõttu metsasel alal, on üldmulje terviklik ja harmooniline. Väärtuslikumad on Eesti Vabariigi aegsed mansardkorrusega verandadega puitelamud. Nõukogude aegsed suvilad on valdavalt väikese-mõõtmelised ühekorruselised puitelamud. Pärast Eesti Vabariigi taasiseseisvumist on ehitatud ka üksikuid suuremõõtmelisi kivihooneid.

Piirkonna eripäraks on metsasus. Hooned paiknevad reljeefses maastikus valdavalt tiheda okaspuu-metsa sees, hoonete vahetu ümbrus on sageli avatum. Mets kasvab nii kruntidel, kui kruntide vahelistel hoonestamata riigimaadel ja munitsipaalmaadel. Piirkonnale on iseloomulik, et piirdeaedu pole valdavalt rajatud. Samuti pole rajatud klassikalisi iluaedu ilumuruga, kruntidel on metsa alustaimestik hästi säilinud.

Harku Vallavolikogu 17. juuni 2004 otsusega nr 54 on Vanataari tee 4 maaüksusele kehtestatud Rannamõisa külas, Suvila nr 35A (Vana-Taari tee 4) detailplaneering, milles arhitektuursed tingimused on alljärgnevad:

- ehitisealune pind kokku 200 m²
- maksimaalne krundi täisehitus 20%
- maksimaalne harja kõrgus maapinnast 8,5 m
- korruselisus 2
- hoonete arv krundil 1 elamu ja 1 abihoone
- katusekalle $\geq 45^\circ$
- **maksimaalne hoonete kubatuur 1000 m³**

Kinnistuomaniku taotlusel väljastati Harku Vallavalitsuse 24.10.2016 korraldusega nr 863 projekteerimistingimused hoonestusala ja katusekalde muutmiseks. Projekteerimistingimuste andmisel arvestati esitatud taotlusest ja eskiisjoonisest, mille kohaselt oli planeeritav hoone plaanilt ja mahtudelt liigendatud, olles osaliselt ühe- ja osaliselt kahekorruline hoone, ehitisealuse pinnaga 166,3 m², mistõttu leiti, et hoone liigendamine kaheks erikõrgusega lamekatusega mahuks arvestab piirkonna algupärast hoonestuslaadi ning seetõttu nõustuti hoone katusekalde muutmise seniselt $\geq 45^\circ$ 0-45°. Projekteerimistingimustes toodi muuhulgas välja, et piirkonnale on iseloomulik viilkatus (nii madal kui ka kõrge 20-45°) ja kelpkatus (30-45°).

KAUSS

arhitektuur



Pilt hoonest, millele väljastati projekteerimistingimused

Samuti suurendati projekteerimistingimustega hoonestusala 10% ulatuses (kokku u 40 m²) kirde ja loode suunas selliselt, et Vanataari tee 4 üksikelamu kavandati osaliselt detailplaneeringuga määratud ehituskeelualale ehk 4,4 meetri kaugusele Sambliku tee 5 poole jäävast kinnistu piirist.

Hoonestusala suurendades arvestati muuhulgas asjaolu, et projekteerimistingimuste andmisel korraldati EhS § 31 lg 1 avatud menetlus, mille käigus teavitati Vanataari tee 4 kinnistuga idast piirneva Sambliku tee 5 kinnistu omanikku (puudutatud isikut) avatud menetluse algatamisest ning edastati puudutatud isikule projekteerimistingimuste eelnõu ja eskiisprojekt, mille puudutatud isik (Sambliku tee 5 kinnistu omanik) kooskõlastas.

Kontaktvööndis on kehtestatud ja algatatud järgmised detailplaneeringud:

1. Suvila nr 35A (Vanataari tee 4) detailplaneering, kehtestatud 17.06.2004 otsusega nr 54
2. Suvila nr 32 (Sambliku tee 3) detailplaneering, kehtestatud 17.06.2004 otsusega nr 55
3. Suvila nr 31 (Sambliku tee 1) detailplaneering, kehtestatud 18.12.2003 otsusega nr 103
4. Suvila nr 40 detailplaneering, kehtestatud 19.12.2002 otsusega nr 107
5. Sambliku tee 8 ja Sambliku tee 10 maaüksuste ning lähiala detailplaneering, kehtestatud 28.02.2013 otsusega nr 26
6. Juku ja Andruse maaüksuste detailplaneering, kehtestatud 25.03.2004 otsusega nr 23
7. Merepiiga tee 12 lasteaia detailplaneering, kehtestatud 27.11.2003 otsusega nr 96
8. Rannakooli maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 20.12.2001 otsusega nr 127
9. Rannamõisa laod ja Aiaäärse kinnistu detailplaneering, kehtestatud 13.10.2020 korraldusega nr 619
10. Lepiku maaüksuse põhjapoolse osa detailplaneering, kehtestatud 24.10.2016 korraldusega nr 867

Kontaktvööndis olevate hoonete katusekalle varieerub 0°-40°, valitsev katusetüüp on viilkatus.



Foto Sambliku tee 1 elamust



Foto Vanataari tee 3 elamust

Lähimad teenuseid pakuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaed, kauplused, apteek, perearstid ning huviharidusega tegelemiseks ja vabaaja veetmiseks on mitmeid võimalusi olemas Tabasalu alevikus, mis paiknevad kõik 2-3km raadiuses.

4. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse minister käskkirjaga nr 1.1-4/78) järgi asub Vanataari tee 4 maaüksus linnalise asutusega alal ehk kompaktselt asutuse arenguks sobilikul alal. Seda ala iseloomustab erinevate maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ja mitmekesiste teenuste ning töökohtade olemasolu kohapeal. Lisaks paikneb Vanataari tee 4 maaüksus vastavalt Harju maakonnaplaneering 2030+ väärtuslikul maastikul ja puhkealal. Ehitamisel väärtusliku maastiku alale tuleb jälgida kohalikku ehitustraditsiooni ning hoone sobivust maastikku. Uusehitiste rajamisel tuleb kaaluda nende sobivust küla ajaloolise arhitektuuriga, sh struktuuri ja mahtudega.

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 (edaspidi teemaplaneering) kohaselt paikneb planeeritav ala **elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal ning Rannamõisa väärtusliku maastiku alal**.

Rannamõisa väärtuslik maastik on maakondliku tähtsusega maastik, mis on osa Põhja-Eesti paekaldast, mille peamise väärtuse moodustavad Rannamõisa ja Tilgu pangad, klindipealne loomets, pangaalune niiske lehtmets, murrutuskulpad ja allikatekkelised koopad panga jalamil. Rannamõisa väärtusliku maastikualal üld- ja teemaplaneeringuga maakasutus- ja ehitustingimusi määratud ei ole, vallal on õigus nõuda väärtusliku maastiku alal kehtiva üldplaneeringuga määratud leebe režiimiga looduslikele haljasmaadele uute hoonete või rajatiste ehitamisel maastikuanalüüsi koostamist.

Vanataari tee 4 maaüksusele üksikelamu püstitamine ei mõjuta eeldatavalt Rannamõisa väärtusliku maastiku ala, kuna tegemist on endise hoonestatud suvilakrundiga, mille osas on uue hoone püstitamiseks kehtestatud detailplaneering ka juba 2004. aastal. Seega vastuolu Rannamõisa väärtuslikule maastikule varasemalt alale määratud ehitusõiguse täpsustamiseks detailplaneeringu koostamise osas puudub.

Rannamõisa metsa suvilate alast määrati miljööväärtuslikuks hoonestusalaks Ringtee ja Kõrgemäe tee vaheline metsa-ala, paiknedes ka osaliselt Ringteest mere pool. Ringteest lõunapoole jääv Rannamõisa metsa suvilate ala jäi miljööväärtuslikust hoonestusalast välja, kuid vastab kruntide struktuurilt kui hoonestuslaadilt piirneval alal teemaplaneeringuga määratud miljööväärtusliku hoonestusala tingimustele. Vanataari tee 4 krunt paikneb Ringteest lõunapoole jääval Rannamõisa metsa suvilate alal, Rannamõisa metsa suvilate miljööväärtuslikust hoonestusalast väljas, kuid samas asub miljööväärtusliku hoonestusala tingimustele vastavate kruntide vahel.

Harku Vallavolikogu algatas Vanataari tee 4 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu tingimusel, et miljööväärtusliku ilme säilitamiseks tuleb arvestada ka miljööväärtusliku alaga piirneval maa-alal, sh Vanataari tee 4 maaüksusel, teemaplaneeringuga määratud Rannamõisa metsa suvilate miljööväärtusliku hoonestusala tingimustega.

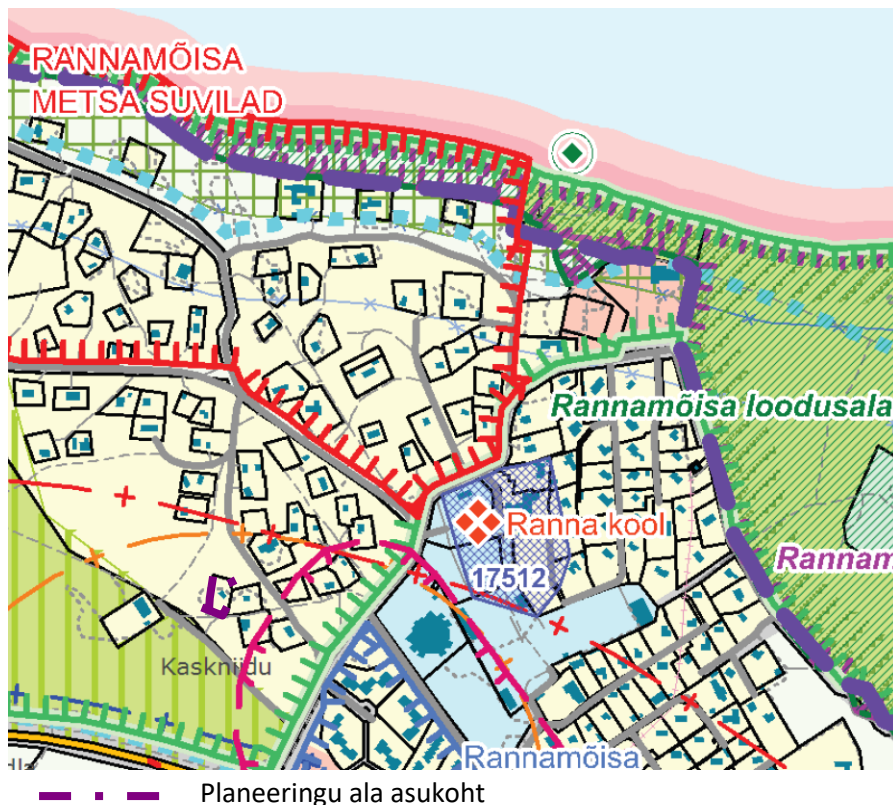
Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu alapunktis „3.8.1 Rannamõisa metsa piirkonna suvilad“ on antud nõuded miljööväärtusliku piirkonna maakasutus- ja ehitustingimustele, muuhulgas on uute teede ja hoonete rajamise ning maastikkulise keskkonna kohta öeldud:

- Tuleb säilitada külastruktuur ehk tagada hoonete paiknemine hajusalt metsa sees.
- Säilitada tuleb olemasolevad looklevad õgvendamata teed ja vältida teede laiendamist. Uute teede rajamisele tuleb eelistada vanade teede ja sihtide korrastamist. Soovitav on vältida asfaltkatendiga teede ja parklate rajamist, eelistada tuleb pinnasteede rajamist.
- Kruntidel on keelatud lageraie. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalselt. Minimaalne krundi haljastuse protsent on 70 %.
- Uued (sh asendatavad) hooned peavad haakuma küla ehitustraditsioonide ja mastaapidega. Alale tohib rajada kas viilkatusega hooneid, ühekorruselisi lamekatusega hooneid või maastikku sobituvaid kahekorruselisi lamekatusega hooneid, mille teine korrus ei või olla üle 45% alumise korruse ehitusalusest pindalast ning kallakule sobitatud erilahendusega hooneid. Uued ehitised peavad olemasolevasse miljöösse sobituma ja arvestama nii põhiplaanis kui ka mahus

olemasolevate sarnaste gabariitidega ja katusekujuga hoonetega ning jälgima piirkonna ehituslaadi, nagu näiteks:

- Maksimaalne lubatud hoone korruselisus on kuni kaks korrust (teine korrus võib olla rajatud ainult viil vms kaldkatuse aluse katusekorrusena 30-45° katusekaldega; lamekatuse korral võib teise korruse pindala olla kuni 45% esimese korruse ehitusalusest pindalast) välja arvatud erilahendusena kallakul paiknevate kruntide korral, kus elamu maksimaalne korruselisus võib olla kuni kolm korrust, juhul kui esimene korrus on rajatud osaliselt maa-aluse korrusena;
- Abihoonete maksimaalne lubatud summaarne ehitisealune pind võib olla kuni 30 m² ja kõrgus kuni 5 m olemasolevast maapinnast. Vastav piirang on seatud lähtuvalt alal olevate abihoonete väiksemõõtmelisusest ja vajadusest tagada miljööväärtuse säilimine.
- Uute hoonete välisviimistluse materjalidena tuleb eelistada naturaalseid materjale (nt puit). Vältida tuleb tehiskive puitu ja kivi imiteerivaid materjale (nt plastvoodrid, mis on puidu või kivi imitatsiooniga jms).
- Uute hoonete ja rajatiste püstitamisel on keelatud olemasoleva maapinna reljeefi ümberkujundamine.
- Olemasolevat kõrghaljastust (metsa-ala) tuleb säilitada. Keelatud on kruntide lageraie, eelistada tuleb valikraieid.
- Ehitustööde läbiviimisel tuleb jälgida, et pinnastööd ei kahjustaks puude juurestikku. Kaevetööd juurestiku kaitsevööndis tuleb kooskõlastada vallaga.
- Metsa-alade maksimaalse säilitamise tagamiseks on keelatud kasutada maakollektoriga maakütet. Lubatud on vaid lagedatel hoovialadel maakütte spiraalkollektorite kasutamine ja puurkaevu baasil maaküte arvestades teemaplaneeringu ptk 3.15.5 nõudeid.
- Kultuurimuru rajamisele tuleb eelistada olemasoleva metsa alustaimestiku säilitamist/ehitustööde järgset taastamist või pinnakattetaimede kasutamist

Väljavõte „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“



ÜLDPLANEERINGU LEPPEMÄRGID

| Maakasutus | Rohevõrgustik** | Muud leppemärgid |
|---|---|--|
| Elamumaa <small>Korterielamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes (Harkujärve, Tiskre ja Laabi küla).</small> | Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesisuse hoidmine) Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastamine) Rohevõrgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskoridor) | Vaikesadam Lautrikoht Juurdepääs kallasrajale Ranna või kalda ehituskeeluvöönd* |
| Üldkasutatavate hoonete maa | Teed | Ranna või kalda piiranguvöönd Suurupi mereside saatekeskuse piiranguvöönd |
| Ärimaa | Põhimaantee | Kõrgepingeliin (35-330 kV) |
| Elamu- ja ärimaa | Tugimaantee | Elektrihoiuliin pingega 6 - 10 kV |
| Tootmismaa | Kõrvalmaantee | Maaparandussüsteemi ala |
| Sadama maa | Olemasolev tee (Eesti Topograafiline Andmekogu) | Kaugküttepikiir |
| Haljasala ja parkmetsa maa <small>Valdavalt tiheasustusalade, regulaarselt korratavate parkide maa</small> | Perspektiivne tee | Projekteeritav või muudetav kaitseala <small>Ala piir on kajastatud Eesti Looduse Infosüsteemis (seisuga 15.10.2013) registreeritud looduse alade, vt seletuskiri ptk 2, 15</small> |
| Puhke- ja virgustusmaa <small>Valdavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhke- ja virgustusalasid</small> | Perspektiivne trammitee | Maardla |
| Leebe režiimiga looduslik haljasmaa <small>Valdavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratud tingimustel võimalik arendada elamuehitust hajakasutuse põhimõtte</small> | Perspektiivne tee (Tallinna ringtee eelprojektist) | Taotletav maardla |
| Range režiimiga looduslik haljasmaa <small>Looduslik maa, kus taandavat hoonetust ette ei nähta</small> | Perspektiivne soovitav kohalik tee (Tallinna ringtee projektist) | Valla piir |
| Kalmistu maa | Perspektiivne soovitav jalgrataste tee (Tallinna ringtee projektist) | Küla lahkmeejoon |
| Supelrandade maa | Jalgrataste tee (Olemasolev või perspektiivne) | Katastriüksuse piir |
| Jäätmeärituse maa | Terviserada (Harku järve terviseraja eeskis, Tehnogeni OU too nr E 79/07 2005) | Kavandatav parkimisplats |
| Riigi- ja sisekaitsemaa | Maantee kaitsevöönd | |
| Teemaa | Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (Lähtuvalt perspektiivsest liiklussagedusest) | |
| Mäetööstusmaa | Perspektiivne tee sanitaarkaitsevöönd | |
| | Kaitstavad loodusobjektid (29.12.2015) | TEEMAPLANEERINGU LEPPEMÄRGID |
| | Natura 2000 loodusala | Detailplaneeringu koostamise kohustusega ala ja tiheasustusalala |
| | Natura 2000 linnuala | Väärtuslik maastik |
| | Kaitseala | Väärtuslik hoonestusala |
| | Kaitstav looduse üksikobjekt | Miljööväärtuslik hoonestusala |
| | Hoiuala | Miljööväärtuslik hoone ja objekt |
| | Kultuurimälestised (29.12.2015) | Suurupi munakivi tee paiknemine |
| | Muinsuskaitse mälestis | Väärtusliku hoonestusala kaitsevöönd |
| | Muinsuskaitse ala | |

Vanataari tee 4 maaüksus, suurusega 1000 m², jääb kehtivas üldplaneeringus ja teemaplaneeringus nõutud väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurusest väiksemaks. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Sama lõike punkti 2 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Suvila nr 35A detailplaneeringu ümberplaneerimine sooviga täpsustada ehitusõigust. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks krundi minimaalsuuruse vähendamise osas, kuna planeeringu eesmärk ei ole krundi minimaalsuuruse vähendamine vaid tegemist on olemasoleva elamumaa kinnistuga, mille piire algatatava planeeringu koostamisel ei muudeta.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud (Harku Vallavolikogu 17.06.2004 otsusega nr 54) Rannamõisa külas Suvila nr 35A detailplaneeringu ja Harku Vallavalitsuse 24.10.2016 korraldusega nr 863 väljastatud „Projekteerimistingimuste andmine detailplaneeringu olemasolul Rannamõisa külas Vanataari tee 4 üksikelamu püstitamiseks“ määratud ehitusõiguse täpsustamine (ehitusmahu suurendamine) rajatud elamu seadustamiseks. Detailplaneeringuga ei tehta ettepanekut üldplaneeringu muutmiseks krundi minimaalsuuruse vähendamise osas, kuna planeeringu eesmärk ei ole krundi minimaalsuuruse vähendamine vaid tegemist on olemasoleva elamumaa kinnistuga, mille piire algatatava planeeringu koostamisel ei muudeta.

5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

Näitajad kruntide kohta

| Pos. nr | Krundi planeeritud suurus m ² | Hoonestusala suurus | Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa | Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -katastriüksuse liikide kaupa | Hoonete arv krundil (elamu/abihoone) | Suurim ehitisealune pind m ² (maapealne/maa-alune) | Suurim hoonete kõrgus-kõrgus maapinnast (m) Elamu/abihoone | Suurim korruselise- elamu/abihoone | Suletud brutopind m ² | Tulepüsisus | Parkimiskohtade arv- normatiivne/kavandata |
|---------|--|---------------------|---|--|---|--|--|---------------------------------------|----------------------------------|-------------|---|
| 1 | 1000 | 373 | EP 100 | E 100 | 1/- | 200 | 7,40/- | 2/- | 400 | TP3 | 3/3 |

Katastriüksuse liigi järgi: E- elamumaa,

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

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

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

Krundile ei ole lubatud rajada ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ehitisi.

5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED



Vaade Vanataari tee 4 maaüksusele rajatud hoonest.

Tabel 1 Elamu tehniliste andmete loetelu.

| Näitaja | Esialgne projekt | Käesolev olukord |
|---|------------------|------------------|
| Krundi pindala, (m ²) | 1 000 | 1 000 |
| Hooneid krundil | 1 | 1 |
| Täisehitus % | 16,6 | 19,3 |
| Korruselisus | 2 | 2 |
| Ehitisealune pind, (m ²) | 166,3 | 193,2 |
| Maapealse osa pind, (m ²) | 166,3 | 193,2 |
| Maapealsete korruste arv | 2 | 2 |
| Maa-aluste korruste arv | - | - |
| Absoluutne kõrgus, (m) | 35,3 | 36,1 |
| Kõrgus, (m) | 6,6 | 7,4 |
| Pikkus, (m) | 18,7 | 19,0 |
| Laius, (m) | 14,8 | 14,7 |
| Sügavus, (m) | - | - |
| Suletud netopind, (m ²) | 187,5 | 283,8 |
| Maht, (m ³) | 872 | 1 325 |
| Maapealse osa maht, (m ³) | 872 | 1 325 |
| Eluruumide pind, (m ²) | 182,4 | 279,5 |
| Mitteeluruumide pind, (m ²) | - | - |
| Tehnopind, (m ²) | 5,1 | 4,3 |
| Üldkasutatav pind, (m ²) | - | - |
| Rõdu ja lodža pind, (m ²) | 46,9 | - |
| Terrassi pind, (m ²) | - | 87,4 |
| Katusekalle, (°) | 1 | 1 |
| Tulepüsisivusklass | TP3 | TP3 |

Rajatud esimese korruse ruumide pindala on 161,4 m² ning teise korruse ruumide pindala on 133,4 m².

VÄLISVIIMISTLUS

| TÜÜP | MATERJAL | VÄRVUS |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| 1 SOKKEL | krohv | hall RAL 9004 |
| 2 FASSAAD | vertikaalne puitvooder | pruun Tikkurila Arctic |
| 3 FASSAAD | fassaadikivi | tumehall Volcano |
| 4 TUULEKAST | tsemendkiudplaat | tumehall Cembrit Patin P050 |
| 5 AKNARAAM | PVC | tumehall RAL 7016 |
| 6 VÄLISUKS | puit | tumehall RAL 7016 |
| 7 KATUS | bituumen | must RAL 9005 |
| 8 KATUSETARVIKUD, VIHMAVEESÜSTEEM | terasplekk | tumehall RR23 |
| 9 TERRASS | puit | thermory pruun |

Kuigi püstitatud hoone ei vasta detailplaneeringu algatamise otsusele ei esitanud naaberelanikud rajatud hoone osas pretensioone detailplaneeringu eskiislahenduse avaliku arutelul, mis toimus 13.02.2025.a. Seetõttu võib järeldada, et Vanataari tee 4 maaüksusel paikneva hoone osas puudub avalikul huvil seisukoht, mistõttu ei oma hoone arhitektuurne maht olulist mõju keskkonnale.

Aiad ja piirded

Piiretena on lubatud kasutada vaid looduslikke piirdeid-hekke.

Teed ja platsid

Juurdepääsuks elumumaa kruntidele on lahendatud Vanataari teelt.

Parkimisnormatiiv vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad.

| Pos. nr | Ehitise otstarve | Normatiivsete parkimiskohtade arvutus | Normatiivne parkimiskohtade arv | Detailplaneeringus ettenähtud parkimiskohtade arv |
|---------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------|---|
| 1 | Elumumaa | - | 3 | 3 |

5.4. VERTIKAALPLANEERING

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Uute hoonete ja rajatiste püstitamisel on keelatud olemasoleva maapinna reljeefi ümberkujundamine.

5.5. INSENERTEHNIILINE LAHENDUS

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

5.5.1. VEEVARUSTUS

OÜ Strantum- iga on sõlmitud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuste leping nr 20230228 22.06.2023, millega on tagatud ööpäevase tarbimisega 0,3 m³/d

5.5.2. KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni 0,3m³/d. OÜ Strantum- iga on sõlmitud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni teenuste leping nr 20230228 22.06.2023, millega on tagatud ööpäevase tarbimisega 0,3 m³/d.

5.5.3. SADEMEVESI

Vanataari teele pole rajatud sademeveekanalisatsioon. Sademevesi lahendatakse pinnasesse immutamise omal kinnistul. Hoonete katuse sademeveed juhtida rennide ja torustikega maapinnale, kus see haljasaladel immutatakse. Näha ette sademevee kogumine kastmisveeks.

5.5.4. TULETÖRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritava elamu maksimaalne kõrgus on 7,4 m. Hoone maksimaalne korruselisus on 2.

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud elamu koos väikeehitistega I kasutusviisiga ehitised. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22. Tule leviku takistamine

(1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

(2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

(3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvald põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

(5) Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab:

1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;

2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

Välise tuletõrjevesivarustuse projekteerimisel tuleb lähtuda siseministri 18. veebruari 2021. a määruse nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ nõuetest.

Vajalik kustutusvesi $Q=10$ l/s 3 tunni jooksul saadakse planeeringu alast ca 360m kaugusel olevast tuletõrjehüdrandist, mis paikneb Merepiiga tee ja Hülgeküti tee ristmikul.

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

5.5.5. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus on lahendatud individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada elektrikütet, pelletikütet, maasoojuspumpa, õhk-vesi soojuspumpa, päiksepaneeli vms.

Vanataari tee 4 maaüksuse elamu soojavarustus on lahendatud õhk-vesi küttesüsteemi Daikin baasil.

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.

Õhksoojuspumpade välised agregaadid mitte paigutada eraomandis oleva kõrval kruntidele lähemale kui 2 m, seejuures peavad välised agregaadid asuma kõrval krundil olevatest terrassi- ja istumisaladest vähemalt 8 m kaugusel.

Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoonete konstruktsioonile ning päikesepaneelide paigaldamine maapinnale ei ole lubatud.

Krundi suurusest tulenevalt on keelatud kasutada maakütet.

5.5.6. ELEKTRIVARUSTUS

Krundi elektrivarustuseks on rajatud krundi piirile liitumiskilp koos arvestussüsteemide ja liitumispunkti kaitsmetega. Elektrilevi OÜ-ga on sõlmitud VÕRGULEPING nr 0600682423/2 - 18.09.2024 võrguühenduse läbilaskevõime 3x25A.

5.5.7. TELEKOMMUNIKATSIOON

Vanataari tee 4 maaüksus omab liitumist Enefit Connect OÜ sidekaabliga.

6. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeritava alal esineb nii kõrg- kui madalhaljastust. Kultuurmuru rajamisele tuleb eelistada olemasoleva metsa alustaimestiku säilitamist/ehitustööde järgset taastamist või pinnakattetaimede kasutamist. Olemasolevat kõrghaljastust (metsa-ala) tuleb säilitada. Keelatud on kruntide lageraie, eelistada tuleb valikraieid. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb säilitada maksimaalselt. Minimaalne krundi haljastuse protsent on 70 %.

Vanataari tee 4 kinnisasjale ja vallale kuuluval Merepiiga männik kinnisasjale on antud välja raieluba, mille raames on määratud asendusistutuse kohustus langetatud okaspuude osas. Asenduseks sobilik puuliigiks on määratud harilik mänd. Detailplaneeringu joonisel on näidatud asendusistutuse kohustusega 14 okaspuu istutusala.

Keskkonnakaitselise abinõude alus: **Säästva arengu seadus (vastu võetud 22.02.1995) § 3**

Eesti Vabariigi põhiseaduse järgi on igaüks kohustatud säästma elu- ja looduskeskkonda ning hoiduma sellele kahju tekitamast. Looduskeskkond on ressursiks, mida tuleb kasutada läbimõeldult ja säästvalt.

Kavandatav tegevus (olemasoleval elamumaa sihtotstarbega kinnistul ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Jäätmed tuleb koguda liigiti. Olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusele ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjale. Väikeelamus tekkivate bioloogiliste jäätmete komposteerimine on lubatud oma kinnistu piires, kuid selleks ette nähtud kinnistes kompostrites.

7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

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

Peamine radoonileke keldrita maja 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.

Radoonist tulenev terviserisk

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunult sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähiriski tase.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega alal. Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2023 alapeatukile 4.1 *Radoon ja selle allikad* järgi teha elamule pinnase mõõtmised.

Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid

9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

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

10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

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

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

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

Majanduslikud mõjud

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Mõju sotsiaalsele keskkonnale

Negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale võib avalduda eelkõige ehitusperioodil lähiümbruse elanikele, sest põhiliselt suurenenud müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Kuna antud detailplaneeringuga on tegu pigem olemasoleva ehitise seadustamisega ning võimaliku abihoone rajamisega, siis võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et ühepereelamu ja väikeehitiste 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

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringu lahendus näeb alale ette ühepereelamu koos abihoonega. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

II DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis_1_Situatsiooni_plaan_A4

Joonis_2_Kontaktvööndi_plaan_A3

Joonis_3_Tugiplaan_A3

Joonis_4_Põhijoonis_A3