

Muraste külas Tuhkru tn 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Tuhkru tn 1, Muraste küla, Harku vald, Harjumaa

Töö number: 2213

PlanID 122154

Detailplaneeringust huvitatud isik Urmas Aun

Planeeringu koostaja VERTE OÜ

Tammetalu tee 26, Alliku küla, Saue vald,
Harjumaa

Reg. nr. 14491929

Projektijuht Priit Ingver
priit@mabverte.ee;
+372 5342 3276

Planeeringu koostaja Anna Maria Järvsalu
annamaria@mabverte.ee;

Tallinn 2024 a.

SISUKORD

1 PLANEERINGU EESMÄRK	4
1.1 Detailplaneeringu koostamise alused	4
1.2 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud	5
1.3 Vastavus kõrgema taseme planeeringutele	5
2 PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD	6
2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus ja kontaktvöönd	6
2.2. Hoonestus, piirded ja arhitektuur	7
2.3. Teed ja juurdepääsud	7
2.4. Tehnovarustus	7
2.5. Haljastus ja keskkond	7
2.6. Kitsendused planeeringuala kontaktvööndis	7
3 PLANEERINGULAHENDUSE ETTEPANEK	7
3.1. Kinnistu hoonestusala ja ehitusõigus	8
3.2. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
3.3. Teed ja liikluskorralduse põhimõtted	9
3.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	10
3.5. Tuleohtusnõuded	10
3.6. Servituutide seadmise vajadus	11
3.7. Tehnovõrgud ja rajatised	11
3.7.1. Veevarustus	11
3.7.2. Reoveekanaliseatsioon	11
3.7.3. Sademe- ja drenaaživee kanalisatsioon	11
3.7.4. Elektrivarustus	12
3.7.5. Sidevarustus	12
3.7.6. Soojavarustus	12
3.8. Servituudid	12
4 KESKKONNATINGIMUSED JA -KAITSE	13
4.1. Keskkonnamõju	13
4.2. Avariilukorrad	13
4.3. Mära ennetus	14
4.4. Abinõud radooni mõju leevendamiseks	14
5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	14
6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	14

PLANEERINGU LISAD

2020.12.15 Veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste leping nr 20200753

2021.01.27 Elektrilevi võrguleping nr 1836793150/1

2022.11.24 Enefit interneti liitumisleping nr 433706

2024.01.25 ÜVK liitumise ja projekteerimise tehnilised tingimused

2023.06.14 Naaberkinnistu kirjalik nõusolek ehituskeeluvööndi tekitamiseks

PLANEERINGUJOOINISED

SK100 Seletuskiri

JN100 Põhijoonis

JN200 Tehnovõrgud

RI100 Ruumiline illustratsioon

ML100 Üldplaneeringu väljavõte

ML105 Situatsiooniskeemid

ML106 Tugiplaan

ML107 Kontaktvööndi skeem

KOOSKÖLASTUSTE LOETELU

MD302 Kooskõlastuste tabel

MENETLUSDOKUMENDID

2022.10.26_DP algatamise taotlus

2022.11.08_vastuskiri dp algatamise taotlusele.pdf

2022.11.09_DP algatamise taotlus_mailchimp.pdf

2022.11.24_DP algatamise taotlus_HVT.pdf

2022.11.29_DP algatamine_veebileht.pdf



**MURASTE KÜLAS TUHKRU TN 1 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

Töö nr: 2213

Tuhkru tn 1, Muraste küla, Harku vald, Harjumaa

2023.09.21_Algatamise eelne leping_Tuhkru tn 1.pdf

2023.10.26_Algatamise otsus nr 67.asice

2023.10.31_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_planeerija, huvitatud isik.pdf

2023.10.31_Algatamise teade_AT.pdf

2023.11.02_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_MailChimp.pdf

2023.11.02_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_ReM.pdf

2023.11.02_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_veebileht.pdf

2023.11.03_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_piirinaabritele.asice

2023.11.06_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_piirinaabritele e-postiga.pdf

2023.11.09_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_HVT.pdf

2023.11.10_Algatamise ja eskiislahenduse arutelu teade_HE.pdf

2023.11.23_eskiislahenduse avaliku arutelu PROTOKOLL.pdf



1 PLANEERINGU EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Muraste külas Hindreku maaüksuse detailplaneeringu muutmine Tuhkru tn 1 maaüksuse osas. Detailplaneeringuga suurendatakse hoonestusala, ehitisealust pinda ning täpsustatakse ehitusõigust. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneeringu algatamine on nii valla üld-, kui teemaplaneeringuga kooskõlas. Planeeringuala suurus on 2000 m².

1.1 Detailplaneeringu koostamise alused

- Harku Vallavolikogu 26.10.2023 otsus nr 67 detailplaneeringu algatamiseks.
- Harju maakonnaplaneering 2030+, kehtestatud riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78, 09.04.2018.
- Harku valla üldplaneering, kehtestatud Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138.
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering, kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51.
- Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded, vastu võetud Riigihalduse ministri 17. oktoobri 2019 määrusega nr 50.
- Harku valla juhend detailplaneeringu koostamiseks.
- Siseministeeriumi poolt välja antud soovituslikud leppemärgid „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“.
- Planeerimisseadus, vastu võetud 28.01.2015.
- Ehitusseadustik, vastu võetud 11.20.2015.
- Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus, vastu võetud 22.02.2005.
- Sotsiaalministri 04.03.2002 vastu võetud määrus nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 28.02.2019 vastu võetud määrus nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“.
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- EVS 812-7:2018 Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded.
- EVS 843:2016 Linnatänavad;
- EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes.
- jt kehtivad õigusaktid ja normid.

Tuhkru tn 1, Muraste küla, Harku vald, Harjumaa

1.2 Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud

- GeoTerra OÜ poolt koostatud topo-geodeetiline alusplaan tehnoorkudega. Töö nr 465-2022, koostatud 19.09.2022.

1.3 Vastavus kõrgema taseme planeeringutele

Maakonnaplaneeringu järgi on Muraste küla, kus planeeringuala asub:

- kohalik keskus ehk teise tasandi keskus – keskus, mis pakub kodukoha lähedal esmavajalikke teenuseid ning on ka oluliseks kohaliku tasandi töökohtade pakkujaks;
- maaline piirkond - maa-ala väljaspool linnalise asustusega alasid. Maaline piirkond on valdavalt hajusa asustustrüga, kusjuures üldises hajaasustuses esineb väiksemaid kompaktsel iseloomuga asustuse alasid (nt alevikud, tihedamad külakeskused, suvilapiirkonnad). Maalise piirkonna ruumilist arengut suunatakse üldplaneeringutega, mis arvestavad rahvastikuprognosist tulenevate trendidega ning eesmärgiga säilitada asustuse arendamisel juba välja kujunenud struktuure ja väärtusi;
- maakonnaplaneering annab soovitusel detailplaneeringu koostamise kohustusega alade ja juhtude määramiseks üldplaneeringutes. Detailplaneeringu koostamise kohustuse vajadus on järgmistel aladel ja juhtudel:
 1. Planeerimispiirkonnas ettenähtud aladel ja juhtudel.
 2. Detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel, kus planeerimispiirkonnas ei nõua detailplaneeringu koostamist, kuid on määratud või määratakse üldplaneeringuga.

Tulenevalt üleriigilises planeeringus sätestatust on eesmärgiks senisest ühtsem ja läbimõeldum asustuse kujundamine. Eesmärgi täitmine eeldab planeeringute ajakohasust ning vajadusel varasema perioodi "üleplaneerimise" korrigeerimist. Selleks peavad kohalikud omavalitsused võtma senisest suurema vastutuse kohaliku ruumilise arengu läbimõeldud kujundamise eest ning vajadusel tunnistama kehtetuks detailplaneeringud, mille elluviimine ei taga kestlikku arengut ega kõrget elukeskkonna kvaliteeti.

Planeeringuala ei jää rohevõrgustiku ega väärtusliku loodus- või puhkemaastiku alasse. Käesolev planeering järgib Harku valla üldplaneeringut, seega vastab Harju Maakonnaplaneeringule 2030+.

Harku valla üld- ja teemaplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalal ja maakasutuse juhtfunktsiooniks on elamumaa.

- Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on Tabasalu ja Harku alevike piires 1500 m², muudel elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m²;

Tuhkru tn 1, Muraste küla, Harku vald, Harjumaa

- Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised) on kuni 20 % kuni 2000 m² suurusel krundil;
- 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 detailplaneeringu kohustusega aladele ehk tiheasustusaladele on lubatud ainult nendel juhtumitel, kui kehtestatud detailplaneering või projekteerimistingimused seda ette näeb.
- Elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre. Piiretele seatavad nõuded on toodud üld- ja teemaplaneeringus ptk 3.14.

Detailplaneeringu lahendus vastab kehtivale Harku valla üldplaneeringule, ehitustingimusi määravale Harku valla ehitustingimusi, miljöo-väärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustavale teemaplaneeringule.

2 PLANEERINGUALA OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus ja kontaktvõond

Planeeritav ala asub Harku vallas Muraste külas Palkoja tee, Tuhkru tänava, Karu tänava ja Kangruvälja tänava vahelisel alal. Planeeringuala piirneb Tuhkru tänavaga (19801:001:1974, 100% transpordimaa), Palkoja tee 9 (19801:001:1998, 100% elamumaa), Kangruvälja tn 3 (19801:001:0523, 100% elamumaa), Kangruvälja tn 5 (19801:001:0525, 100% elamumaa) ja Tuhkru tn 3 (19801:001:1976, 100% elamumaa) maaüksustega. Detailplaneering on koostatud Tuhkru tn 1 kinnistule, KÜ 19801:001:1975, sihtotstarve elamumaa 100%, pindala: 2000 m². Juurdepääs maaüksusele on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt mööda Palkoja teed ja Tuhkru tänavat. Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel üksikelamu (ehitisregistri kood 121313857).

Tuhkru tn 1 kinnistu on moodustatud Harku Vallavolikogu 29.06.2006 otsusega nr 63 kehtestatud Muraste külas Hindreku maaüksuse (FIE Taimi Kirs Tiia Mägi töö nr 15) detailplaneeringu alusel. Kehtestatud detailplaneeringuga on Tuhkru tn 1 maaüksusele määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone ehitamiseks ehitisealuse pinnaga kokku kuni 300 m². Elamu suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast on planeeritud kuni 9 m ja kuni 2 maapealset korrust, krundi täisehituse protsendiks on määratud on 15 %. Lubatud katusekalle on määratud vahemikus 15-30°. Detailplaneeringuga lahendati maaüksusele juurdepääs Tuhkru tänavalt ning tehnovõrkudega varustamine.



Tuhkru tn 1, Muraste küla, Harku vald, Harjumaa

Harku valla üld- ja teemaplaneeringu kohaselt asub planeeritav ala tiheasustusalal ja maakasutuse juhtfunktsiooniks on elamumaa.

2.2. Hoonestus, piirded ja arhitektuur

Kinnistul asub üksikelamu, ehitisealuse pinnaga 297.2 m². Ehitise kõrgus 5,1 m, maapealsete korruste arv 1. Välisviimistluses on kasutatud krohvi ja puitvoodrit, katusekatte materjaliks plekk.

Kinnistu on ümbritsetud piirdeaia, piirdeaia kõrgus maapinnast 1.5m. Piirdeaiale on väljastatud ehitisluba EHR koodiga 221317944. Tänavapoolses osas vertikaalse laudisega puitaia, ülejäänud osas võrkaia. Paariselamute piiril paikneb horisontaalse laudisega puitaed.

2.3. Teed ja juurdepääsud

Juurdepääs toimub Tallinn-Rannamõisa Kloogaranna maanteel mööda Palkoja teed ja Tuhkru tänavat. Juurdepääs planeeritavale alale on asfaltkattega. Tuhkru tänav on munitsipaalomandis olev transpordimaa. Kinnistul on tagatud parkimisvõimalus kahele autole.

2.4. Tehnovarustus

Kõik vajalikud tehnovõrgud koos liitumispunktidega paiknevad planeeritava alaga piirneval Tuhkru tänava maa-alal. Transpordimaal paiknevad Elektrilevi OÜ madalpinge maakaabel, Enefit Connect OÜ sidetrass ja Strantum OÜ ühisveevärgi-, kanalisatsiooni-, ja drenaažitrassid. Kõik olemasolevad trassid ja seadmed on kantud topo-geodeetilisele alusplaanile. Lisaks toodavad kodumajapidamisele elektrit katusele paigaldatud päikesepaneelid. Soojavarustus on lahendatud lokaalselt soojuspumbaga.

2.5. Haljastus ja keskkond

Hoonet ümbritseb muruala. Alal kasvavad kaks noort puud (vaher ja mänd). Vähene kõrghaljastus piirkonnas on tingitud õhukesest mullakihist aluspõhjalisel lubjakivil.

Planeeringuala on suhteliselt tasane, kerge langusega lõuna suunas. Maapinna abs. kõrgused jäävad vahemikku 31.19-37.80.

2.6. Kitsendused planeeringuala kontaktvööndis

- Elektripaigaldise kaitsevöönd, ulatus on 1m liini teljest.
- Ühisveevärgi ja -kanalisatsioonitaristu kaitsevöönd, ulatus 2 m ehitise teljest.

3 PLANEERINGULAHENDUSE ETTEPANEK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Muraste külas Hindreku maaüksuse detailplaneeringu ümberplaneerimine. Detailplaneeringuga



Tuhkru tn 1, Muraste küla, Harku vald, Harjumaa

suurendatakse maaüksuse hoonestusala ja ehitisealust pinda ning täpsustatakse ehitusõigust. Hoonestusala soovitakse kavandada maaüksuse kirde ja edela poolsest kinnistu piirist 5m pealt 4m peale ning Tuhkru tn 3 kinnistuga külgnevast piirist 5m pealt 3m peale. Teega piirnevast kinnistu piirist 10m ehitusjoon ei muutu. Detailplaneeringuga soovitakse määrata ehitusõigus ühe üksiklamu ja kuni kahe abihoone ehitamiseks. Planeeringuettepanek on muuta kinnistu täisehituse protsent üldplaneeringuga vastavaks 15% pealt 20% peale. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Detailplaneering on kooskõlas nii valla üld-, kui teemaplaneeringuga.

3.1. Kinnistu hoonestusala ja ehitusõigus

Detailplaneeringuga määratakse kinnistu hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Vastavalt tuleohutusnõuetele ja sellest tulenevalt naabrite võrdsele kohtlemisele planeeritakse kirde- ja loode poolne hoonestusala Tuhkru tn 1 kinnistul piirist 5 meetri pealt 4 meetri peale. Kagupoolsest piirist, ehk Tuhkru tn 3 kinnistuga külgnevast piirist planeeritakse hoonestusala 3 meetri kaugusele kinnistu piirist. Eesmärk on tekitada võimalus hoone juurdeehituse jaoks. Projektdokumentide hulka on lisatud naaberkinnistu digiallkirjastatud nõusolek, kus Tuhkru tn 3 kinnistu omanik kinnitab, et on teadlik Tuhkru tn 1 poolses servas Tuhkru tn 3 kinnistule seatavast kitsendusest - 5 meetri laiusest ehituskeeluvööndist, kuhu tulevikus ehitada ei saa. Kehtivate detailplaneeringutega määratud hoonestusalasid naaberkinnistute osas ei muudeta. Säilitamaks tänavapoolset ühtset ehitusjoont jääb hoonestusala Tuhkru tänava poolsest kinnistu piirist 10 meetri kaugusele.

Ehitusseadustiku mõistes olevaid hooneid, ei tohi hoonestusosalast väljapoole ehitada ning nende kogus ja ehitusalune pind määratakse detailplaneeringuga. Väikeehitis peab jääma hoonestusale ja jääma ehitisealuse pinna sisse. Väikeehitis on kuni 20 m² suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge hoone või samade mõõtmetega katusega rajatis, sh katusealune, mis ei ole ehitusloakohustuslik. Hoonete ja väikeehitiste ehitisealuse pinna täisehitus on kuni 400 m² ehk kuni 20% krundi pindalast. Detailplaneeringuga on lubatud ehitada 1 hoone ja 2 abihoonet.

Kõik ehitised peavad vastama ehitamise üldnõuetele ja kitsendustele (tuleohutusnõuded, detail- või üldplaneering, ehituskeeluvöönd jms). Tule leviku tõkestamiseks peab hoonete vahel olema tuleohutusküla üldjuhul 8 m.

Piirdeaedu ei tohi rajada väljapoole katastriüksuse piire.

KINNISTU EHTUSÕIGUS	Vastavalt Hindreku detailplaneeringule	kehtivale maaüksuse planeeringuettepanek
kinnistu suurus	2000 m ²	2000 m ²

kinnistu sihtotstarve	100% elamumaa	100% elamumaa
maksimaalne hoonete arv krundil	1 elamu + 1 kõrvalhoone	1 põhihoone + 2 abihoonet
lubatud maksimaalne maaepalne hoonete ehitisealune pind	300 m ²	400 m ²
maksimaalne krundi täiesehituse %	15%	20%
hoonete lubatud maksimaalne kõrgus	9m	põhihoonel 9m, abihoonel 5m
hoonete lubatud maksimaalne korruselisus	2	põhihoonel 2, abihoonel 1.
katusekalle	15-30°	põhihoonel 15-30°, abihoonel 0-40°
parkimiskohtade arv krundil	3	3
tulepüsisusklass	TP3	TP3

3.2. Ehitiste arhitektuurinõuded

Kinnistul paiknevad hooned ja piirded peavad omavahel arhitektuurselt haakuma ja sobima kontaktvööndi üldise laadiga. Fassaadimaterjalidena on soovitatav kasutada puitvoodrit, krohvi, loodusliku kivi või tellist. Lubatud on ka materjalide kombineerimine. Ei ole lubatud kasutada imiteerivaid materjale. Katusekalle tohib olla põhihoonel 15-30° ja abihoonetel 0-40°. Lähtuda kinnistul asuva elamu ja krundipoolse tänavafondi elamute katuste valdavast põhikaldest. Katusekatte materjaliks on soovitatav valida plekk, bituumen, PVC plaat või rullmaterjal.

3.3. Teed ja liikluskorralduse põhimõtted

Juurdepääs kinnistule toimub Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna riigimaanteelt olemasoleva Palkoja tee ja Tuhkru tänava kaudu.

Korterelamute ja ridaelamute puhul lähtutakse parkimise arvutamisel kehtivast üldplaneeringust ja teemaplaneeringust ning üksikelamute ja paariselamute puhul arvestatakse parkimine vastavalt EVS 843:2016 Linnatänavad esitatud tabelist nr 9.2. Parkimine on lahendatud kinnistuseselt, arvestusega 3 autokohta elamuühiku kohta.

Ehitusseadustiku § 71, lg 1 on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid. § 71, lg 2 kohaselt on tee

Tuhkru tn 1, Muraste küla, Harku vald, Harjumaa

kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Tuhkru tänava tee kaitsevööndi laius on 10 m teemaa piirist. Teekaitsevöönd on määratud Harku Vallavolikogu 29.06.2006 otsusega nr 63 kehtestatud Muraste külas Hindreku maaüksuse detailplaneeringu (FIE Taimi Kirs Tiia Mägi töö nr 15) alusel, tol ajal kehtinud teeseaduse alusel ning käesoleva detailplaneeringuga teekaitsevööndit ei muudeta.

Detailplaneeringu muutmisega ei kaasne vajadust olemasoleva liikluskorralduse muutmiseks.

3.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

PUUDE KAITSE

Planeeringualale on istutatud kaks puud. Hoonete ja teede planeerimisel/ projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Olemasoleva säilitatava haljastuse kaitsetingimused ehituse perioodil määrab EVS 939-3:2020 Puittaimed haljastuses. Osa 3: Ehitusaegne puude kaitse.

JÄÄTMED

Jäätmekäitlus toimub vastavalt piirkondlikule jäätmekavale. Lähtuda tuleb Harku Vallavolikogu 25.02.2016 vastu võetud määrusest nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri“. Krundil tekkivad jäätmeid kogutakse kinnistul asuvatesse prügikonteineritesse. Jäätmete äraveoks peab olema sõlmitud leping piirkonda teenindava jäätmete äraveoga tegeleva asutusega.

Ehitusperioodil tuleb kinni pidada kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest. Keelatud on ehitusjäätmeid matta või põletada. Ehitustöödel väljakaevatav haljastuseks sobiv pinnas tuleb planeerida olemas oleval krundil. Haljastamiseks mittesobiv pinnas või ehituse käigus tekkivad jäätmed käidelda vastavalt kehtivale jäätmekäitlus nõuetele. Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakorrastamine. Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus.

VERTIKAALPLANEERIMINE

Sadeveed juhitakse maapinna kalletega ehitiste perimeetrist, teedest ning platsidest eemale ning immutatakse oma kinnistu haljasalale või suunatakse drenaažikanalisatsiooni. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ning maapinda ei tohi tõsta naaberkinnistu pinnast kõrgemale.

3.5. Tuleohtusnõuded

Tuleohutusabinõude tagamiseks võtta aluseks Siseministeeriumi määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ (vastu võetud 30.03.2017), Eesti standardid EVS 812-3:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 3: Küttesüsteemid“, EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.



Tuhkru tn 1, Muraste küla, Harku vald, Harjumaa

Tule levik ühelt ehitist teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Ehitiste rajamisel peavad tagatud olema minimaalsed 8 meetri laiused tuleohutuskujad naaberehitiste vahel. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP3. Täpsemad tulekaitsenõuded määrata hoone ehitusprojektiga, lähtudes kehtivatest aktidest ja normidest.

Kinnistu tuletõrjeveresi saadakse ühisveetorustikust tuletõrjehüdrandi kaudu. Lähim tuletõrjehüdrant nr 53 (VID 5907) asub Tuhkru tänaval Palkoja tee 11 ja Tuhkru tn 2a kinnistu piiril, ca 16 m kaugusel kinnistu piirist.

3.6. Servituutide seadmise vajadus

Detailplaneeringu muutmisega uusi servituute ei seata.

Tuhkru tn 1 maaüksuse kitsendusteks on elektripaigaldise kaitsevöönd, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd. Kinnistusraamatusse on kantud tehnoarajatise haldamiseks seatud isikliku kasutusõiguse ala võrguvaldajate kasuks.

3.7. Tehnovõrgud ja rajatised

Kinnistuni on välja ehitatud piirkonna varasemas detailplaneeringus ettenähtud tehnovõrgud ja rajatised ning väljaehitatud tehnovõrkudele on väljastatud kasutusload.

Veevarustus, reoveekanaliseerimine ja sademe- ja drenaaživee kanalisatsiooni projekteerimisel lähtuda Strantum OÜ tehnilistest tingimustest 25.01.2024 ja tähtajatust liitumislepingust nr 20200753, kuupäevaga 15.12.2020.

3.7.1. Veevarustus

Planeeringuala varustatakse veega OÜ Strantumi ühisveevõrgu abil. Liitumispunktid on rajatud kinnistu piirile. Tagatud veekogus 0,3 m³/ööpäev.

3.7.2. Reoveekanaliseerimine

Planeeringuala reovesi suunatakse OÜ Strantumi tsentraalsesse reoveekanaliseerimisse. Liitumispunktid on rajatud kinnistu piirile. Tagatud ühiskanalisatsiooni vastuvõetav reoveekogus 0,3 m³/ööpäevas. Ühiskanalisatsiooni kasutatakse reovee vastuvõtmiseks. Ohtlike ainete sisaldus ühiskanalisatsiooni juhitavas vees peab vastama keskkonnaministri ja eeskirjas kehtestatud nõuetele.

3.7.3. Sademe- ja drenaaživee kanalisatsioon

Kinnistu sademe- ja drenaaživee äravool on lahendatud OÜ Strantumi sademeveetorustiku abil.

Sademeveesüsteemide ja ehitiste kavandamisel tuleb kasutada looduslähedasi ja kombineeritud süsteeme: sademevee kogumine, kasutamine ja käitlemine selle



Tuhkru tn 1, Muraste küla, Harku vald, Harjumaa

tekkekohas. Põhjavett tuleb kastmiseks kasutada minimaalselt. Hoonete katustelt koguda maksimaalselt sademevett kastmisveeks ning peale kogumist üle jääv vesi juhtida sadeveekanaliseerimisele. Sademevett koguda maapealse mahutiga, võimalusel maa-aluse mahutiga. Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

Suvekuudel sajab Harku vallas 300 mm vett ruutmeetri kohta. Võimalik hoonete katusepind kinnistul on kokku ligikaudu 400 m². Optimaalne kinnistule projekteeritav kastmismahuti on 3-5 m³ suurune. Võib kasutada maapealseid lahendusi, kus vihmaveesüsteemide juurde kuuluvad sademeveemahutid on 250-700 liitrid. Kuni 50m² väikeehitisel näha ette kuni kaks maapealset kogumismahutit või võimalusel ühendada maa-aluse kogumismahutiga.

3.7.4. Elektrivarustus

Kinnistu elektrivarustuse tagab Elektrilevi OÜ. Liitumispunktid on rajatud kinnistu piirile. Võrguühenduse läbilaskmisvõime 25A, nimitepinge liitumispunktis 0.4kV, faaside arv 3. Võrguettevõtja tagab liitumispunktis standardse pinget, tagab ostjale võrguühenduse kasutamise võimaluse läbilaskevõime ulatuses, edastab elektrienergiat kuni liitumispunktini ja korraldab võrguteenuse ja elektrienergia koguste mõõtmise. Elektrilevi OÜ-ga on sõlmitud võrguleping nr 1836793150/1, kuupäevaga 27.01.2021.

Kinnistule on paigaldatud ka lokaalne päikeseenergial põhinev elektrisüsteem. Päikesepaneelid on paigaldatud eluhoone katusele. Paneelide asukoha valikul peab olema minimeeritud paneelidest tulenev peegeldusmõju naaberkinnistute suhtes. Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoonete konstruktsioonile ning päikesepaneelide paigaldamine maapinnale ei ole lubatud.

3.7.5. Sidevarustus

Kinnistu sidevarustus on lahendatud läbi optilise kaabli. Enefit Connect OÜ-ga on sõlmitud kiire interneti võrgu liitumisleping numbriga 433706, kuupäev 24.11.2022. Teenuse osutaja vastutusalas olev sidekaabli lõpp-punkt on viidud kinnistu piirile.

3.7.6. Soojavarustus

Küttesüsteem on lahendatud lokaalselt soojuspumbaga. Hoonetele paigaldatavad ventilatsiooni- ja soojuspumbad ning päikesepaneelid ei tohi häirida naaberelanikke (müra ja visuaalne ilme) ja need ei tohi paikneda krundi tänavapoolses hoone osas.

3.8. Servituudid

- 3-meetrine ehituskeeluvöönd Tuhkru tn 1 kinnistule Tuhkru tn 3 piirneval alal.
- Servituut olemasolevate vee ja kanalisatsiooniehitiste ning sademevee- ja kanalisatsiooniehitiste haldamiseks Tuhkru tn 1 kinnistul, kaks meetrit liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks.



- c. Servituut olemasoleva elektri liitumispunkti haldamiseks Tuhkru tn 1 kinnistul, 2m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

4 KESKKONNATINGIMUSED JA -KAITSE

4.1. Keskkonnamõju

Antud detailplaneeringuga kavandatakse üksnes ühe majapidamise ümberplaneerimist, mistõttu on kavandatava tegevuse mõju väga väike majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale. Samuti on detailplaneeringu koostamise eesmärk kooskõlas üld- ja teemaplaneeringuga ning kavandatav tegevus ei kuulu KeHJS § 33 lõige 2 punkti 3 ja 4 tegevuse alla. Seega ei ole vajalik anda detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise eelhinnangut.

Planeeringuga kavandatavaga ei kaasne olulist negatiivset keskkonnamõju ega püsivaid kahjulikke tagajärgi nagu vee-, pinnase- või õhusaastet, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Ehituse käigus kaasnevad häiringud on lühiajalised ning elukeskkonda oluliselt mitte halvendavad. Samuti ei sea see ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Planeeritav tegevus ei mõjuta looduskaitseobjekte ega Natura 2000 alasid.

- Põhjavee ja pinnase kaitseks ei tohi immutada reovett ega juhtida saastatud vett kraavidesse või haljasaladele. Reoveed kanaliseeritakse.
- Jäätmeid tuleb käidelda vastavalt valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele. Jäätmete mahuteid tuleb vastavalt kasutamisele regulaarselt tühjendada, et vältida nende ületäitumist, haisu teket ja ümbruskonna reostust. Jäätmeid on kohustuslik sorteerida ning viia spetsiaalsetesse ladustamiskohtadesse ja biolagunevaid jäätmeid komposteerida.
- Haljastuses säilitada maksimaalselt kõrghaljastust.
- Ehitustegevuse käigus tuleb ette näha säilitatavate puude juure- ja tüvekaitse.
- Tehnovõrgud ja rajatised tuleb rajada maa-aluse paigaldus viisiga.

4.2. Avariilukorrad

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on kestuselt valdavalt ehitusaegsed ja avariilukordade esinemise tõenäosus väike, kui ehitamisel arvestatakse detailplaneeringus, ehitusprojektis ning õigusaktides toodud tingimuste ja nõuetega ning kasutatakse ennetatavalt õigeid töövõtteid. Ehitusel võimalike ohte võivad põhjustada rikked mehhanismidega, tehnovõrkude lõhkumisel kaasnevad lekked, tööõnnetused, kemikaalide, kütuste, õlide lekked, tulekahju jms.

Kasutusperioodil võib avariilukorraleks olla kas tulekahju või tehnovõrkude lekked. Tulekahju ennetamiseks peavad olema ehitised varustatud nõuetele vastavate suitsuanduritega ning tulekustutusvahenditega ja tuleb järgida eelnimetatud tuleohutusnõudeid. Tehnovõrkude lekete puhul võtta ühendust võrguvaldajaga.

4.3. Müra ennetus

Suur osa kinnistust asub Maa-ameti määrdistuste andmete kohaselt maanteeliiklusest tulenevast mürarohkest alast väljas. Põhjapoolses osas on määrdetud ööpäevaseks müraklassiks 45 db. Vähendamaks Tallinn-Rannamõisa Kloogaranna maanteelt tulevaid häiringuid on soovituslik võtta tarvitusele sotsiaalministri 04.03.2002.a vastu võetud määrduses Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme määrdmise meetodid §8 nimetatud meetmed müra normtaseme tagamiseks. Kasutada ehituslikke võtteid võimaliku liiklusemüra vähendamiseks eluruumides. Tagada normide kohane helikindlus seintele, ustele ja akendele.

4.4. Abinõud radooni mõju leevendamiseks

Harjumaa radoonikaardi andmetel paikneb detailplaneeringuala kõrge radoonisisaldusega (150 - 250 kBq/m³) pinnasega piirkonnas. Hoone ruumiõhu radooni tase peab vastama Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 28.02.2019 määrduses nr 19 „Hoone ruumiõhu radoonisisalduse ja hoone tarindi ehitusmaterjalidest siseruumidesse emiteeritavast gammakiirgusest saadava efektiivdoosi viitetase“ toodud normidele. Tagada radooniohutu keskkond hoonete siseruumides, rakendades vastavaid kehtiva standardi EVS 840:2023 Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes meetmeid.

5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse riske vähendavad:

- teede ja hoonete vaheline hea nähtavus;
- territooriumi valgustamine;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- kinnistusesene parkimine;
- prügikonteinerite paigutamine oma krundile;
- territooriumile piirdeaedade rajamine;
- soovi korral territooriumile valveseadmete paigaldamine;
- kindla ja kvaliteetse lukustussüsteemi paigaldamine;
- häiresüsteemi paigaldamine;
- tuletõrje signalisatsiooni andurite paigaldamine;
- naabrivalve;
- vastupidavate konstruktsioonide kasutamine (aknad, ukse, lukud, prügikastid, pingid jne.).

6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis



Tuhkru tn 1, Muraste küla, Harku vald, Harjumaa

kehtivatele projekteerimismäärustele. Ehituslubade väljastamise eelduseks on asjaolu, et planeeringualal oleks välja ehitatud planeeritavad tehnovõrgud ning juurdepääsutee. Käesoleva planeeringu puhul on olemasolevale Tuhkru tänavale kõik vajalikud tehnovõrgud välja ehitatud.

Peale detailplaneeringu kehtestamist toimub huvitatud isiku poolt planeeringu lahenduse elluviimine järgneva tegevuskava alusel:

- I Vastavalt ehitusseadustikule vajadusel ehitusteatis(t)e ja ehitusprojekti(de) esitamine vallale.
- II Ehitiste rajamine
- III Vastavalt ehitusseadustikule vajadusel kasutusteatiste taotlemine.

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.