

**Harku vald, Kumna küla
METSAKÜLA TEE 1, METSAKÜLA TEE 1A, METSAKÜLA TEE 5,
METSAKÜLA TEE L1 JA METSAKÜLA TEE L3 MAAÜKSUSTE
JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

TELLIJA: Harku Vallavalitsus
Kallaste tn 12, Tabasalu alevik, Harku vald
tel: 600 3848
e-mail: harku@harku.ee

HUVITATUD ISIKUD: Jane Teresk

PROJEKTEERIJA : Optimal Projekt OÜ (äriregistrikood 11213515)
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT: Külli Samblik

PROJEKTIJUHT: Meelis Kähri
Tel. 56 605462
e-mail: Meelis@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	4
1.1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	4
2. KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGUGA 2030+	5
4. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE	5
5. VÕRDLUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGUGA	6
6. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	7
6.1. Krundijaotus	7
6.2. Olemasolevad hooned	7
6.3. Reljeef	7
6.4. Haljastus ja keskkond	7
6.5. Tehnovõrkudega varustatust	7
6.6. Liikluskorraldus	8
6.7. Maakasutust kitsendavad tingimused	8
6.8. Ruumilise keskkonna analüüs	8
7. PLANEERINGU ETTEPANEK	9
7.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	9
7.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus	9
7.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
7.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
7.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
7.6. Vertikaalplaneerimine	13
7.7. Tuleohutusnõuded	13
7.8. Servituutide vajaduse määramine	14
7.9. Tehnovõrkude lahendus	15
7.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon	15
7.9.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus	16
7.9.3 Sidevarustus	16
7.9.4 Soojavarustus	16
7.9.5 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	16
8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	17
8.1 Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus	17
8.2 Müra ja vibratsioon	17
8.3 Radoon	19
9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED	20

10.	PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	20
11.	DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID.....	21
12.	PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE. 21	

III JOONISED

AS-1	Asukoha skeem	
AS-2	Ruumilise keskkonna analüüs	
AS-3	Tugiplaan	M 1:1000
AS-4	Põhijoonis	M 1:1000
AS-5	Tehnovarustuse koondplaan	M 1:1000

IV KOOSKÖLASTUSEDMENETLUSDOKUMENDID

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Kumna külas Metsaküla tee ja Kumna tee ristumisas. Planeeritava ala suurus 0,85ha.

1.1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Harku Vallavolikogu otsus 29. aprill 2021 nr 31 Kumna külas Metsaküla tee 1, Metsaküla tee 1a, Metsaküla tee 5, Metsaküla tee L1 ja Metsaküla tee L3 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamine.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9. aprilli 2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78).
- Harku valla üldplaneering, kehtestatud 17.10.2013 otsusega nr 138;
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering, kehtestatud 31.05.2018 Harku Vallavolikogu otsusega nr 51;
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (Harku Vallavolikogu määrusega nr 7 vastu võetud 25.02.2016);
- Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032 (Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15);
- Siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 "Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded";
- siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimise ja Arhitektuuri Osa 1: Linnaplaneerimine;
- Eesti Standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes“;
- Eesti Standard EVS 842:2003 Ehitise heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest;
- naaberladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

2. KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Kütke küla Metsaküla tee 6 ja 6a (Koostas Harju Projektbüroo OÜ, Töö nr 32-02 PR) ja lähiala detailplaneeringu ümberplaneerimine Metsaküla tee 1, Metsaküla tee 5, Metsaküla tee L1 ja Metsaküla tee 3 kinnistute osas, sooviga muuta krundi piire, täpsustada olemasolevate elamumaa kruntide hoonestusala ning suurendada ehitistealust pinda. Detailplaneeringuga soovitakse liita Metsaküla tee L3 kinnistu piirnevate, Metsaküla tee 1, Metsaküla tee 5 ja Metsaküla tee L4 kinnistutega. Detailplaneeringuga soovitakse muuta Metsaküla tee 1 ja Metsaküla tee 1a kinnistute vahelist piiri ning määrata ehitusõigus täna ehitusõiguseta Metsaküla tee 1a maaüksusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsu ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

3. VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGUGA 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 korraldusega nr 1.1-4/78) on aluseks kohalike omavalitsuste üldplaneeringute koostamisele. Planeeringualale maakonnaplaneering konkreetseid maakasutuspiiranguid ei sea.

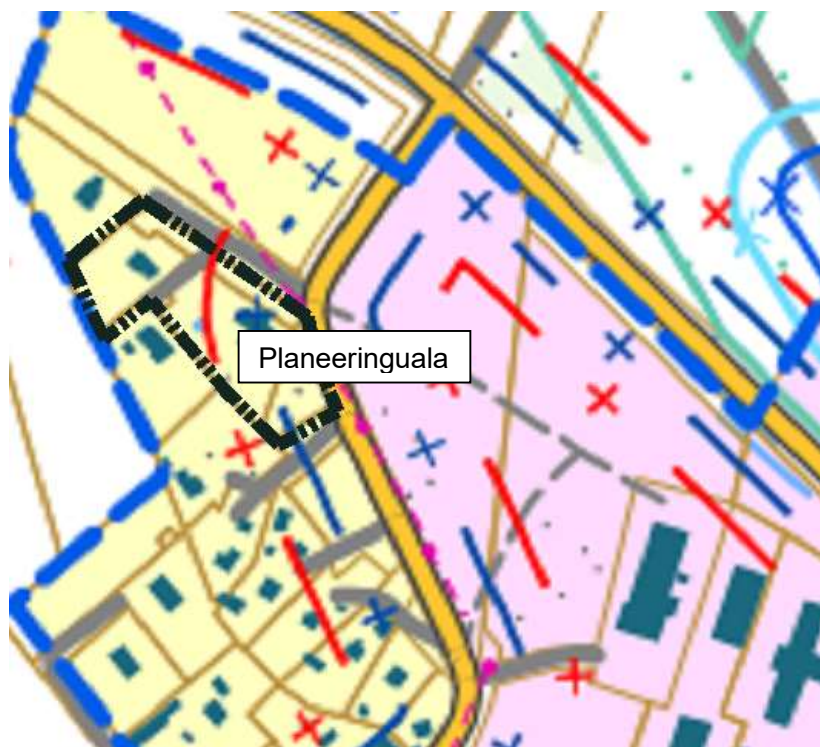
Maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” (kehtestatud 11.02.2003 korraldusega nr 356-k) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).





Planeering vastab Harjumaa maakonnaplaneeringule 2030+.

4. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE.

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 planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Väljavõte kehtivast Harku valla üldplaneeringu koondkaardist



-  Elamumaa (korterelamumaad on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes nagu Harkujärve, Tiskre ja Laabi külades)
-  Tihaasustusala
-  Tootmismaa
-  Maantee kaitsevöönd

Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud Harku valla üldplaneeringuga seatud tingimustega ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu tingimustega:

- Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised): kuni 20 % kuni 2000 m² suurusel krundil; kuni 15% üle 2000 m² suurustel kruntidel ja kuni 5000 m² krundil; kuni 10% üle 5000 m² suurustel kruntidel või maaüksustel.
- Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70 % ulatuses.
- parkimine – parkimine lahendada krundi siseselt. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule;
- üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m.

Detailplaneeringualale jääv Metsaküla tee 1a maaüksus paikneb Harku valla üldplaneeringuga määratud riigitee nr 11188 kaitsevööndis (vööndi ulatus 50 m) ja sanitaarkaitsevööndis (vööndi ulatus 60 m).

Detailplaneeringu koostamisel hinnati maanteel olevast liiklusest põhjustatud müra ja õhusaastega kaasnevat negatiivset mõju inimese elukeskkonnale ning määrati meetmed müra ja õhusaaste leviku takistamiseks vt seletuskirja p 7.2 Müra ja vibratsioon. Detailplaneeringule on Hendrikson & Ko OÜ poolt koostatud Harku valla Kumna küla Metsaküla tee 1a kinnistu ja lähiala mürahinnang, töö nr 21004150.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ja teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

5. VÕRDLUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGUGA

Harku Vallavolikogu 31. juuli 2003 otsusega nr 59 on kehtestatud Metsaküla tee 6 ja 6a detailplaneering. Kehtestatud detailplaneeringu alale jääb osa koostatavast detailplaneeringu alast, kinnistud Metsaküla tee 5, Metsaküla tee 1 ja Metsaküla tee L3.

Detailplaneeringuga kavandati 6 elamumaa sihtotstarbega krunti ja 3 transpordimaa sihtotstarbega krunti. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määrati ehitusõigus ühe üksikelamu ja ühe abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga 350 m², kruntide täisehituse protsendiks määrati 9 - 15 %. Elamute suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast planeeriti kuni 9 m ja kuni 2 maapealset korrust.

Koostatava detailplaneeringu alasse jäävad kehtiva detailplaneeringu lahendusega moodustatud krundid pos 2 (Metsaküla tee 5), pos 4 (Metsaküla tee 1), pos 8 (Metsaküla tee L3) ja pos 9 (Metsaküla tee L1). Kehtiva detailplaneeringu lahenduse krundid pos 2 ja pos 4 on sihtotstarbega elamumaa, kuhu on määratud ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühe abihoone püstitamine ehitisealuse pinnaga kuni 350m² ning krundi täisehituse protsendid on 15% ja 10%.

Koostatava detailplaneeringu lahendus näeb ette kinnistu Metsaküla tee L3 liita elamumaa- ja transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega ja muuta kinnistute Metsaküla tee 1 ja 1a piire, määrata elamumaa sihtotstarbega kruntidele ehitusõigus kuni 2-korruselise üksikelamu ja kahe 1-korruselise abihoone püstitamise või laiendamiseks ehitusaluse pinnaga 300m² - 500m². Planeeringu maa-ala täisehitusprotsendiks on määratud 15%.

Lähipiirkonnas on kehtivate detailplaneeringutega lubatud ehitisealune pind väga erinev, jäädes vahemikku 300m² - 800m² (domineerivaks suuruseks 400m²-500m²).

Koostatava detailplaneeringuga kinnistule Metsaküla tee tee 1a määratud ehitusõigusega rajatud hooned ei erine mahult lähipiirkonda lubatud kui ka osaliselt olemasolevatest elamutest.

6. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

6.1. Krundijaotus

Planeeringu ala koosneb:

Kinnistu Metsaküla tee 1 (19801:012:0255), suurusega 3558m², sihtotstarve elamumaa 100% ;
Kinnistu Metsaküla tee 1a (19801:012:0548), suurusega 1220m², sihtotstarve elamumaa 100%;
Kinnistu Metsaküla tee 5 (19801:012:0257), suurusega 2304m², sihtotstarve elamumaa 100%;
Kinnistu Metsaküla tee L1 (19801:012:0254), suurusega 290m²; sihtotstarve transpordimaa 100;
Kinnistu Metsaküla tee L3 (19801:012:0253), suurusega 1168m², sihtotstarve transpordimaa 100.

6.2. Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on ehitusregistri andmetel hoonestatud:

- Kinnistu Metsaküla tee 1 (19801:012:0255)

11101 üksikelamu, ehitisregistri kood 120292586, ehitisealune pind 230,0 m², 1-korruseline, kõrgus 6,1m.

- Kinnistu Metsaküla tee 1a (19801:012:0548)

Ehitusregistri andmetel hoonestus puudub.

Õigusliku aluseta püstitatud kuur, ehitisalune pind 38,3m².

- Kinnistu Metsaküla tee 5 (19801:012:0257)

11101 üksikelamu, ehitisregistri kood 120286873, ehitisealune pind 141,0 m², 2-korruseline, kõrgus 6,5m;

Kuur, ehitisealune pind 19,5 m².

(Ehitusseadustiku lisa 1 ja 2 kohaselt ehitisealuse pinnaga 0-20 m² ja kuni 5 m kõrge elamu ja selle teenindamiseks vajaliku hoone võib püstitada ilma omavalitsuse nõusolekuta ja ei pea hooneid kandma ehitusregistrisse.)

6.3. Reljeef

Planeeritava ala maapind on tasane. Planeeringuala on tõusuga edelast kirdesse ja maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 39.50 – 40.60m.

6.4. Haljastus ja keskkond

Planeeritav ala on osaliselt kõrghaljastusega. Rohke kõrghaljastusega ala jääb planeeringuala kaguossa kinnistule Metsaküla tee 1a. Kõrghaljastust on vähesel määral kinnistul Metsaküla tee 1 ja kinnistul Metsaküla tee 5 on ainult üksikud puud.

Kinnistule Metsaküla tee 1a on koostatud dendroloogiline hinnang. Projektbüroo OÜ poolt on koostatud Metsaküla tee 1a maa-ala puittaimestiku hindamine töö nr 009-2021 11.10.2021.a.

Antud alal tehti hindamine 83 dendroloogilisele objektile, millest selgus et dominantliigiks on männipuu. Kinnistul on kasvamas hulgaliselt ilusaid ning terveid säilitamist ja eksponeerimist vajavaid isendeid, mis vajavad hoolduslõikust arboristi poolt. Kinnistut on heaperemehelikult hooldatud ja üldilme on hea.

6.5. Tehnovõrkudega varustatus

Planeeringuala läbivad elektriõhuliinid: kirde osa läbib keskpinge elektriõhuliin 1-2 kV ja pikki kirdepiiri kulgeb elektriõhuliin alla 1 kV.

Lähim elektri alajaam Partisani: (Saue) paikneb Kumna tee ääres kagus planeeringualast 250m kaugusel.

Planeeringuala vahetult edelapiiri kõrval paikneb veetorstik, läbides kinnistuid Metsaküla tee 3, Kumna tee 73 ja osaliselt detailplaneeringu ala. Kumna tee 28a paikneb puurkaev (PRK 0000634), mis varustab lähiala veega.

Metsaküla tee 1 ja Metsaküla tee 5 kinnistud on liitunud elektrivõrguga ja veetrassiga. Metsaküla tee 1a kinnistu on liitunud elektrivõrguga.

6.6. Liikluskorraldus

Metsaküla tee L4 (19801:001:2967) on osaliselt väljaehitatud juurdepääsutee, kus on olemasolevad juurdesõidud kinnistutele Metsaküla tee 1 ja Metsaküla tee 5. Kinnistul Metsaküla tee 1a puudub juurdesõit avalikult teelt.

Planeeringualale jäävad transpordimaa sihtotstarbega kinnistud:

Metsaküla tee L3 (19801:012:0253) on roheala;

Metsaküla tee L1 (19801:012:0254) on väljaehitatud tupiktee, mis annab juurdepääsu kinnistutele Metsaküla tee 5 ja Metsaküla tee 3.

6.7. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad elektri kesk- ja madalpinge õhuliinide ja veetorstiku kaitsevööndid. Planeeringuala idaosa jääb riigitee 11188 Kumna tee L1 kaitsevööndisse.

6.8. Ruumilise keskkonna analüüs

Planeeringu maa-ala asub Harku vallas Kumna külas, jäädes Kumna küla ja Kütke küla piiri alale, Kumna küla põhjaossa. Planeeringualast läände jääb Keila jõgi u. 2 km kaugusele, edelasse Keila linn u. 3 km kaugusele ja kagusse Saue linn u. 5 km kaugusele.

Planeeringuala paikneb Metsaküla tee ja Kumna tee ristumisalal.

Planeeringuala piirneb: idas transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega 11188 Kumna tee L1 ja Kumna tee L4, kirdes transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega Metsaküla tee L4, edelas elamumaa sihtotstarbega kinnistutega Metsaküla tee 3 ja Kumna tee 73, läänes maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga Kopli, loodes maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistuga Reino ja elamumaa sihtotstarbega kinnistuga Kumna tee 79.

Piirkonnas domineerivad suured maatulundusmaa sihtotstarvetega kinnistud põldudega või looduslike rohumaadega. Planeeringuala vahetusläheduses kui ka planeeringualast lõunasse jäävad suured tootmismaa sihtotstarbega kinnistud. Elamumaa sihtotstarbega kinnistud paiknevad lähialas grupiti, Metsaküla tee, Pärnaõue tee ja Kumna tee vahelisel alal (paikneb ka koostatava detailplaneeringuala) on kinnistute suurused 1045 – 3380m² suured, Kadakamarja tänava äärsed kinnistud on suurusega 10998 -8508m² ja lõunasse jääv Vana-Kumna tee ääres on kinnistud suurusega 2 ha kuni 2745m².

Seega kontaktalal on kinnistu suurused väga erinevad: maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud on suurusega 1,1 -31,3 ha, tootmismaa sihtotstarbega kinnistud on suuruste vahemikus 9,3 – 0,5 ha ja elamumaa sihtotstarbega kinnistute suurused jäävad 1000m² - 104570m² vahemikku, domineerivad elamumaa sihtotstarbega kinnistud on suurustega 2000m² - 3000m² ja u. 9000m² suurused kinnistud.

Hoonestus on eriilmeline, puudub ühtne arhitektuurne stiil. Kontaktvööndisse jäävad valdavalt kahekorruselise viil- või kelpkatustega pereelamud, on ka kaasaegseid lamekatusega nii ühe- kui kahekorruselisi elamuid.

Ühenduse valla teiste piirkondadega ja Tallinna linnaga annavad riigimaanteed 11193 Kumna –Vääna tee ja 8 Tallinn-Paldiski maantee.

Piirkonnal on olemas ühistranspordi ühendused. Lähimad ühistranspordi liinid liiguvad piki Kumna teed ja 11193 Kumna-Vääna maanteed ning lähim peatus „Metsaküla“ on 200m kaugusel Kumna tee ääres.

Planeeringualal on hea ühendus lähipiirkondadega ja Tallinna linnaga.

Peamised lähimad äri-, teenindus- ja sotsiaalkeskused paiknevad Keila linnas või Saue linnas.

Lähtuvalt kontaktvööndi iseloomust ning kehtivate ja algatatud detailplaneeringutega pakutud lahendustest on Metsaküla tee 1, Metsaküla tee 1a, Metsaküla tee 5, Metsaküla tee L1 ja Metsaküla tee L3 maaüksuste ning lähiala detailplaneeringu lahendus kooskõlas ümbritseva ja planeeritava keskkonnaga.

7. PLANEERINGU ETTEPANEK

7.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Kinnistu Metsaküla tee L3 sihtotstarbega transpordimaa liidetakse piirnevate Metsaküla tee 1 ja Metsaküla tee 5 elamumaa sihtotstarbega kinnistutega ja Metsaküla tee L4 transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga. Metsaküla tee L1 kinnistu (sihtotstarbega transpordimaa) piire ja suurust ei muudeta.

Planeeringu lahendusega muudetakse krundijaotust:

Pos 1 krunt suurusega 2013m², sihtotstarve elamumaa 100%;

Pos 2 krunt suurusega 3381m², sihtotstarve elamumaa 100%;

Pos 3 krunt suurusega 2792m², sihtotstarve elamumaa 100%;

Pos 4 krunt suurusega 64m², sihtotstarve transpordimaa 100%;

Pos 5 krunt suurusega 290m², sihtotstarve transpordimaa 100%.

7.2. Kavandatud kruntide ehitusõigus

POS. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	2 (üksikelamu ja 1 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	300 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m- elamu; 5m- abihoone

POS. 2

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3 (üksikelamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	500 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m- elamu; 5m- abihoone

POS. 3

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3 (üksikelamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	400 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m- elamu; 5m- abihoone

7.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis	lahtine
Katusekalle	0°–20° ühekorruseline hoone; 30°–45° kahekorruseline hoone
Maksimaalne kõrgus:	maapinnast 9 m elamul; 5m abihoonel
Maksimaalne korruselisus	2 korrust elamul; 1 korrus abihoonel
Välisviimistlus	looduslikud materjalid: kivi, betoon, klaas, krohv, puit; Keelatud on kasutada ümarpalki ja imiteerivaid materjale.
Katusematerjal	rullmaterjal, plekk või kivi

Planeeringualale jäävad kinnistud Metsaküla tee 1 ja Metsaküla tee 5 on hoonestatud olemasolevate kahekorruseliste elamutega ja kinnistul Metsaküla tee 5 on lisaks ühekorruseline abihoone ning kinnistu Metsaküla tee 1a on hoonestatud ühekorruselise abihoonega, mis detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud säilitada, vajadusel laiendada ja õigusliku aluseta hooned seadustada. Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektiga, eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone.

Kuni 20m² ehitisealuse pinnaga ehitiste püstitamine on lubatud hoonestusalale ning väikeehitiste arv ja ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja abihoonete arv).

Piirded:

Lubatud piirdeaedade kõrgus on kuni 1,5m. Piirdeaiaks võib olla metallvarbpiire, puidust lattaed või võrkaed hekiga. Piirded peavad olema hoonetega sobiva arhitektuurse lahendusega ja sobivas värvitoonis. Piire peab olema läbipaistev. Lubatud ei ole kinnised plankaiad ja müratökkepiirded.

Piirdeaedade lahendus esitada koos hoone ehitusprojektiga.

Piirdeaia joonis anda hoone(te) eskiisprojekti(de)s ja kooskõlastada Harku Vallavalitsuse arhitektiga.

7.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringu lahenduses ei muudeta olemasolevat liiklusskeemi. Planeeringualaga piirnev riigitee 11188 Kumna tee ristub vallateega Metsaküla tee L4, kus on juurdepääsud kinnistutele Metsaküla tee 1 ja Metsaküla tee 1a. Kinnistule Metsaküla tee 5 annab juurdepääsu Metsaküla tee L1, mis on tupiktee ja mis säilib olemasoleval kujul. Planeeringualale jääv transpordimaa sihtotstarbega kinnistu Metsaküla tee L3 on ette nähtud detailplaneeringu lahenduses jagada piirnevate Metsaküla tee 1, Metsaküla tee 5 ja Metsaküla tee L1 kinnistutega.

Planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 4 ette nähtud võõrandada tasuta kohalikule omavalitsusele. Detailplaneeringuga kavandatud transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 4 võib liita olemasoleva transpordimaa sihtotstarbega kinnistuga Metsaküla tee L4. Metsaküla tee L4 (19801:001:2967) kinnistul paikneb osaliselt väljaehitatud juurdepääsutee, mis annab juurdepääsu kavandatud krundile pos 4.

Krundile pos nr 1 kavandatud piirdeaia asukoht on määratud juurdepääsutee kõvakattega pinnast 2m kaugusele (planeeritud krunt pos 1 ja pos 2 vaheline piire). Piirdeaia vaheline 2 m vaba ala on sissesõidutee hooldamise tarvis. Krundile pos 1 sissesõiduteega krundiosa ja Kumna tee maa-ala vahele ei ole ette nähtud piiret.

Riigitee nr 11188 Kumna tee EhS § 71 kohane teekaitsevöönd on laiusel mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Kohaliku Metsaküla tee (nr 1982438) EhS § 71 kohane teekaitsevöönd on laiusel mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Ehitusseadustiku § 71(2) kohaselt võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Tee kaitsevööndi vähendamise põhjuseks on planeeringuala asumine tiheasustusalal ning planeeringuala kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete kaugus teest. Metsaküla tee on väljaehitamata tupiktee ja teenindab koos planeeritavate elamuühikutega kuni 4 majapidamist. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek tee kaitsevööndiks määrata 10 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servas. Tee kaitsevööndi vähendamise põhjuseks on planeeringuala asumine tiheasustusalal ning planeeringuala kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete kaugus teest. Planeeringuga määratava teekaitsevööndi ulatus sobitub tiheasustusalal linnalisse piirkonda ning on piisav tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud tee kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust

piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetökkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Lisaks vt seletuskirja p.6.3 Ehitiste arhitektuurinõuded ja p 7.2 Müra ja vibratsioon.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja Harku valla üldplaneeringut.

Parkimiskohtade normatiivne vajadus vastavalt EVS 843:2016 nõuetele on 3 parkimiskohta eramule. Detailplaneeringuga on ette nähtud 9 parkimiskohta kolmele elamuühikule.

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Transpordiameti (Maanteeameti) seisukohad planeeringu koostamiseks vastavalt Maanteeameti 05.05.2020 kirjale nr 15-2/20/20047-2.

- Riigitee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Maanteeameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeritavale alale rajatava hoone kasutuselevõttu.
- Kohalik omavalitsus ei luba maanteega piirnevale alale müratökkemüüride ja plankude püstitamist.
- Riigitee alune maa on riigitee rajatise teenindamiseks. Tehnovõrke, sh kaitsevööndeid riigitee alusele maaüksusele mitte kavandada. Juhul, kui planeeringu koosseisus kavandatakse riigiteega ristuvaid tehnovõrke, tuleb need kavandada kinnisel meetodil.
- Sademevett ei tohi juhtida riigitee alusele maaüksusele, sh riigitee koosseisu kuuluvatesse teekraavidesse.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.
- Transpordiamet (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetgevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgteede kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1).
- 13. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile (Maanteeamet) nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Transpordiamet (Maanteeamet) ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Transpordiamet (Maanteeamet).
- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

7.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Detailplaneeringualale jäävad kinnistud on heakorrastatud. Planeeringualasse jäävatel kinnistutel on rajatud iluaiad, mis on hoolitsetud ja mille haljastuse seisund on hea. Haljastuse täiendamist ja aia ümberkujundamist planeeringu lahendus ette ei näe, välja arvatud kinnistul Metsaküla tee 1a, kuhu määratakse ehitusõigus üksikelamu ja abihoonete rajamiseks.

Detailplaneeringu lahenduses on määratud kruntide haljastuse osakaaluks 50%.

Haljastuse rajamise põhimõtted

Hoonestusala on määratud nii et suurem osa tiheda kõrghaljastusega alast jääb hoonestusalast välja. Krundi pos 1 planeeritud sissesõiduteele jääv harilik jalaks ja hoonestusalasse jääv sarapuu põõsas istutada võimaluse korral ümber.

Puude ja põõsaste mahavõtmine on lubatud hoone ehitusalal ja vähesel määral moodustuval õuealal. Hoonete ja tehovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.

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

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

Lisaks eeltoodule tuleb lähtuda ka Harku valla õigusaktides toodud nõuetest puude kaitseks. Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakorrasdamine, milleks antakse täpsemad nõuded koostatavas ehitusprojektis.

Planeeringualale jäävale kinnistule on koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang Projektbüroo OÜ poolt, töö nr 009-2021 11.10.2021a, kus on ära toodud olemasoleva säiliva kõrghaljastuse soovituslikud hooldusjuhised.

Haljastuslik väärtus määrati 83 dendroloogilisel objektil, millest 3 tükki on põõsad ja põõsagrupid, 3 tükki on puudegrupid ja ülejäänud üksikpuud.

III väärtusklassi (olulised puud) kuulub 55 üksikpuud, mis moodustab 71,4% kinnistul vaadeldavatest üksikpuudest,

IV väärtusklassi (väheväärtuslikud puud) kuulub 16 üksikpuud, mis moodustab 20,8% kinnistul vaadeldavatest üksikpuudest ja V väärtusklassi (likvideeritavad puud) kuulub 6 üksikpuud, mis moodustab 7,8% kinnistul vaadeldavatest üksikpuudest.

III väärtusklassi kuuluvad kõik põõsad ja puudegrupid.

Detailplaneeringu lahendusega määratud hoonestusalale jäävad:

- 2 puud väärtusklassiga III (oluline puu),
- 8 puud väärtusklassiga IV (väheväärtuslik puu)
- 1 puu väärtusklassiga V (likvideeritav puu).

Hoonestusalasse jäävad puud on ette nähtud likvideerida ja nende asemele istutatakse 11 uut puud.

Ehitustegevusega likvideeritavad puud kompenseeritakse vastavalt Harku Vallavolikogu 29.03.2018 määruse nr 8 „Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas“ tingimustele.

Asendusistutuse kohustus on määratud Harku vallas kehtivale puude raie korrale:

- Üldjuhul määratakse asendusistutus põhimõttel, et iga raiutava puu asemel istutatakse üks uus samaväärne puu;
- Erisused on loodus- ja/või muinsuskaitse all oleva puu raie korral istutatakse iga raiutava puu kohta kolm uut puud ja väärtuslike puude korral istutatakse iga raiutava puu kohta kaks uut puud.

Lõplik kompenseerimiseks vajalike puude arv leitakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa välja andmist. Asendusistutuse puud istutada maksimaalselt oma krundile.

Olemasolevate puude likvideerimisel tuleb taotleda raieluba vastavalt Harku vallas kehtivale raie korrale. Asendusistutuse kohustus ning selle ulatus märgitakse raieloale.

Heakorra tagamise põhimõtted

Jäätmeäritlus korraldada vastavalt Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrusele nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri”

Elamumaa sihtotstarbega kruntidele nähakse ette jäätmekonteinerid, mis asuvad kõvakattega alusel krundile sissesõidutee ääres. Jäätmemahutid peavad paiknema naaberkiinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei lepi kokku teisiti.

Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed kompostitakse oma kiinnistu piirides. Kompost paigutada selliselt, et see ei ohustaks keskkonda, inimeste tervist ega naabrite heaolu.

Komposteeritavate jäätmete jaoks paigaldada nüüdisaegne kompostimisnõu või komposter tagaaeda.

7.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringu maa-ala maapind on tasane, tõusuga läänest itta. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 39.50 – 40.60m.

Elamumaa sihtotstarbega kiinnistutel on roheala suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisiseste katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Võimalusel koguda kõvakattega pindadelt sademevesi kokku ning kasutada aia kastmisel.

Sademevee ära juhtimise või kogumise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

Vertikaalplaneerimisega tuleb tagada vihmavee mitte kaldumine naaberkiinnistutele sh ka transpordimaa sihtotstarbega kiinnistule.

Hoonete suhtelise kõrguse ± 0.00 määramisel lähtuda juurdesõidutee projekteerimisel valitud kõrgusmärkidest.

Tee projekteerimisel arvestada maapinna looduslike kalletega. Teekatte pind rajada kõrgemale ümbritsevast maapinnast.

Peale ehitustegevust maapind ühtlustatakse ja krunt heakorrastatakse.

Krundisisene vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus.

7.7. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded hoonete projekteerimiseks on määratud siseministri 16. veebruar 2021. a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja tuletõrje veevõtuvajadus on lahendatud vastavalt siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord, standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitistuleohutus. Osa 6 „Tuletõrje veevarustus ja EVS 812-7:2018 Osa 7:Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

- minimaalne tuleohuklass TP 3

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides.

- kasutusviis I kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajad tunnevad hoones paiknevaid ruume ning kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neilt ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbelt näiteks: üksikelamu, kaksikelamu, kaksikelamu sektsioon, suvila, aiamaaja; elamu abihooned (kuur, saun, individuaalgaraaž).

- kasutamisosstarbed 11000 - Elamud
11101 - Üksikelamu
12000 – Mitte elamud
12744 - Elamu, kooli vms abihoone
- korruste arv 1 - 2
- hoone maksimaalne kõrgus 9 m

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.

Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Ühe korteriga elamu puhul peab juurdepääsukaugus päästetehnikale olema vähem kui 50 meetrit peasissepääsust.

Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs Metsaküla teelt. Hooneteni juurdepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Välisolekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse rajatavatest Pärna 2 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus (kehtestatud Harku Vallavolikogu otsusega 29.04.2009 nr 44) kavandatud tuletõrje veemahutitest ($V = 2 \times 108 \text{ m}^3$). Tuletõrje veemahutid asuvad Kumna tee 32 kinnistul (19801:001:3395) ja mahutite asukoht jääb planeeringualast 150m kaugusele. Lähimad olemasolevad tuletõrje veevõtukohtad paiknevad kinnistul Puusepa tee 5 (19801:001:2809) planeeringualast 1,5 km kaugusel.

7.8. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringu lahenduses on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

- Servituudivajadusega ala olemasolevale elektri õhuliinile 1 – 20kV 10m mõlemale poole liini äärmise liini teljest võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale elektri õhuliinile alla 1kV 2m mõlemale poole liini äärmise liini teljest võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega olemasolevale liitumiskilbile 2 m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala juurdesõiduks u. 14m² krundi pos 2 (Metsaküla tee 1) omaniku kasuks.

Pos 2

- Servituudivajadusega ala olemasolevale elektri õhuliinile 1 – 20kV 10m mõlemale poole liini äärmise liini teljest võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale elektri õhuliinile alla 1kV 2m mõlemale poole liini äärmise liini teljest võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale liitumiskilbile 2m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala olemasolevale veetorule 2m torustiku teljest mõlemale poole ja liitumispunktile 2m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri krundi pos 1 kasuks;
- servituudivajadusega ala juurdesõiduks u. 14m² krundi pos 1 (Metsaküla tee 1a) omaniku kasuks.

Pos 3

- servituudivajadusega ala olemasolevale elektri õhuliinile alla 1kV 2m mõlemale poole liini äärmise liini teljest võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega olemasolevale liitumiskilbile 2 m laiuselt väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.
- servituudivajadusega ala olemasolevale veetorule 2m torustiku teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

-

7.9. Tehnovõrkude lahendus

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimislahendust ja sellest tulenevaid vajadusi.

Detailplaneeringus on esitatud tehnovõrkude ja rajatiste paiknemise põhimõtteline lahendus.

Ehitusprojekti koostamise käigus täpsustuvad tehnovõrkude lahendused.

7.9.1 Veevarustus ja kanalisatsioon

Vaadeldavas piirkonnas ei ole vee- ja kanalisatsiooni ühisorustike.

Veevarustuse tagab planeeringualal olevatele kinnistutele Metsaküla tee 1 ja Metsaküla tee 5 kinnistul Kumna tee 28a (19801:012:0402) paiknev puurkaev (0000634) , mis kuulub Metsaküla Piim AS-le.

Planeeringulahenduses on kavandatud krundi pos 1 liitumine olemasoleva veetoruga krundil pos 2, kuhu on määratud servituudivajadusega ala krundi pos 1 omaniku kasuks.

Planeeritud kruntide pos 2 ja pos 3 olemasolevat veevarustuse lahendust ei ole ette nähtud muuta.

Peale ÜVK kohase veetrassi väljaehitamist piirkonda on maaüksuste igakordne omanik kohustatud 2 aasta jooksul trassi väljaehitamisest arvates liituma trassiga vee-ettevõtja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

Olmereoveed lahendatakse krundipõhiselt. Planeeritud kruntidel pos 2 ja pos 3 on olemasolevad reovee kogumismahutid. Krundil pos 2 on mahuti suurusega 6m³ ja krundil pos 3 mahuti suurusega 10m³. Planeeringulahenduses on krundile pos 1 ja pos 2 ette nähtud reovee kogumismahuti suurusega 10m³. Mahuti asukohta võib ehitusprojekti koostamisel muuta lähtuvalt hoonete projekteeritud asukohast.

Peale ÜVK kohase kanalisatsioonitrassi väljaehitamist piirkonda on igakordne maaüksuste omanik kohustatud 2 aasta jooksul trassi väljaehitamisest arvates liituma trassiga trassi valdaja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

Detailplaneeringuga on esitatud põhimõtteline lahendus. Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondplaan.

Tabel 1. Planeeringuala vee ja olmereovee eeldatavad kogused.

Krundi pos nr	Vee kogus (m³/kuus)	Vee kogus max (m³/d)	Olmereovee kogus (m³/kuus)	Olmereovee max kogus (m³/d)
1	9	0,3	9	0,3

Elamukruntidel on rohealade suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Võimalusel koguda kõvakattega pindadelt sademevesi kokku ning kasutada aia kastmisel.

Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisise katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule.

7.9.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat elektrivarustuse lahendust.

Planeeringualale jäävad kinnistud Metsaküla tee 1 (19801:012:0255), Metsaküla tee 1a (19801:012:0548) ja Metsaküla tee 5 (19801:012:0257) on liitunud elektrivõrguga.

Kinnistul Metsaküla tee 1a on Elektrilevi OÜ-ga sõlmitud liitumisleping nr 394896 02.12.2021.a.

Kinnistul Metsaküla tee 1 on Elektrilevi OÜ-ga sõlmitud liitumisleping nr 24014518 01.04.2011.a.

Kinnistul Metsaküla tee 5 on Elektrilevi OÜ-ga sõlmitud liitumisleping nr 24013085/3 19.07.2022.a.

Olemasolevad liitumiskilbid paiknevad kinnistulel, planeeringuala läbival olemasoleva madalpinge õhuliini postidel.

Elektritoide liitumiskilbist hooneteni on rajatud maakaabliga.

Tänavavalgustus

Kinnistustisestest valgustite toited on ette nähtud hoone toite võrgust ning täiendav valgustus lahendatakse järgmistes projekteerimisstaadiumites.

Olemasoleval planeeringualal oleval teel (Metsaküla tee L1) ja piirneval teel (Metsaküla tee L4) puudub tänavavalgustuse vajadus.

7.9.3 Sidevarustus

Planeeringualal ja selle läheduses puuduvad Teliale kuuluvad liinirajatised.

Detailplaneeringu lahenduses nähakse ette kasutada mobiilsidevõrgu vahendeid.

7.9.4 Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ette nähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütelliigid on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte (vedelgaasi maa-aluste mahutite baasil).

Soovitav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid).

Päikesepaneelide kasutamine on lubatud hoone konstruktsiooni osana.

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid kütelliike.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

Õli- ja kivisöekütte kasutamine planeeritud hoonete kütmiseks ei ole ette nähtud.

7.9.5 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

- Ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitus vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele.
- Hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine.
- Ettevõtlus- ja infotehnoloogiaministri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja ligi-nullenergiahoone, energiatõhususele.

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Detailplaneeringuga ei kavandata tegevust, mis kuuluks keskkonnamõtjude hindamise ja keskkonnajuhtimise süsteemis seaduse paragrahv 6 lõikes 1 nimetatud olulise keskkonnamõtjuga tegevuste loetellu, mille puhul keskkonnamõtju strateegilise hindamise läbiviimine on kohustuslik.

Kavandatava tegevuse (üksikelamute planeerimine) puhul ei ole ette näha olulist negatiivset mõju looduskeskkonnale ega inimese tervisele ja heaolule.

Lähtudes planeeringuala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta üksikelamute ehitamine või laiendamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist keskkonnamõtju. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on valdavalt ehitusaegsed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga ning avariolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel arvestatakse detailplaneeringu ja ehitusprojektide tingimusi ja õigusaktide nõudeid ning ettevaatus- ja ohutusabinõusid.

Planeeringuga kavandatav tegevus ei põhjusta looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest piirkonnas on juba kujunenud inimtegevuse poolt oluliselt mõjutatud hoonestatud keskkond ning planeeringu elluviimisega ei kaasne olulist mõju looduskeskkonnale.

8.1 Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariolukordade esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). 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. Mõtju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha. Ehitustöödega kaasneb ehitusjäätmete teke. Jäätmekäitluse korraldamisel vastavalt jäätmeseadusele ja kohaliku omavalitsuse jäätmehoolduseeskirjale ei ole oodata sellest tulenevat olulist keskkonnamõtju. Jäätmemajandust reguleerib "Harku valla jäätmehoolduseeskiri". Vastu võetud 25.02.2016 nr 7.

Autoliiklus 11188 Kumna teel on võrreldes riigimaanteedega liikluskoormusega pigem tagasihoidlik, samuti piirkonda lisanduv liikluskoormus (1 üksikelamu) on väike ja ei mõjuta piirkonna liiklusolukorraldust.

Avariiõhtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjäätmete õigeaegne ja pidev koristamine.

Planeeritava alale ei ole kavandatud olulise keskkonnaohuga tegevusi ja rajatisi, seega ei ole ette näha kavandatavast tegevusest tulenevaid olulise keskkonnamõtjuga avariolukordade võimalikkust.

8.2 Müra ja vibratsioon

Detailplaneeringule on Hendrikson & Ko OÜ poolt koostatud Harku valla Kumna küla Metsaküla tee 1a kinnistu ja lähiala mürahinnang, töö nr 21004150, mille eesmärgiks oli määrata planeeritud hoonestusalale ning kavandatavale hoonete mõjuv liiklusmüra tase ning vastavus kehtivatele nõuetele. Peamiseks piirkonna mürasituatsiooni mõjutavaks teguriks on autoliiklus Kumna teel (ca 22 m kaugusel kavandatud hoonestusalast). Teisi olulisi müraallikaid planeeringuala lähiümbruses teadaolevalt ei leidu. Enam kui 1,5 km kaugusel asuv suurema liikluskoormusega Tallinn-Paldiski maantee ei oma planeeringualal märkimisväärset mõju. Planeeringust (elahoone lisandumine) endast tingitud mõjud jäävad tagasihoidlikuks.

Tihasustusalal ja/või kompaktse hoonestusega piirkonnas uute hoonete kavandamisel (nt olemasolevate eluhoonete piirkonnas uute hoonete rajamisel või olemasolevate elupiirkondade laiendamisel) tuleb keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 kohaselt välisõhu müraolukorra normidele vastavuse hindamisel lähtuda müra piirväärtuse nõuetest.

Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ kohaselt on elamumaal tegemist II mürakategooria alaga, kus liikluspää piirväärtus päeval 60 dB ning öösel 55dB ja müratundliku hoone teepoolse küljel 65 dB ning öösel 60dB.

Metsaküla 1a kinnistul kavandatud hoonestusalal kujunev liikluspää olukord:

- Olemasolevas (ehitusjärgses) liiklusolukorras esineb planeeritud hoonestusala teepoolse küljel päevasel ajal arvutuslik müra hinnatud tase (Ld, 7.00-23.00) ca 54 dB ning öisel ajal müra hinnatud tase (Ln, 23.00-7.00) ca 44 dB;
- Perspektiivses liiklusolukorras esineb planeeritud hoonestusala teepoolse küljel päevasel ajal arvutuslik müra hinnatud tase (Ld, 7.00-23.00) ca 56 dB ning öisel ajal müra hinnatud tase (Ln, 23.00-7.00) ca 46 dB.

Mürauringu tulemusena selgus, et planeeritud hoonestusalani (ca 22 m kaugusel äärmise sõiduraja servast) küündiv liikluspää hinnatud tase vastab II kategooria alade (elamud ja eluhoonetega võrdsustatud hooned) liikluspää piirväärtuse nõuetele (hoonete teepoolse küljel) nii olemasolevas kui ka perspektiivses olukorras. Seega ei ole täiendavad välisõhus leviva müra piiramise meetmed vajalikud.

Kavandatava eluhoone siseruumides heade tingimuste tagamiseks tuleb hoone rajamisel järgida standardit EVS 842:2003 Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest, mille kohaselt: Kavandades eluruumi (elu- ja magamisruumid) Ld 56-60 dB müratsoonis on standardi kohane välispiirde (välissein koos akendega) ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w}$) minimaalselt 35 dB. Hoone teistel külgedel (mis on liikluspääst mõnevõrra vähem mõjutatud) on samuti soovitatav lähtuda välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w}$) minimaalsest väärtusest 35 dB;

Kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks. Kavandatava eluhoone maantee poolne külg on võimalusel soovitatav maksimaalselt jätta üldkasutatavatele ning müra suhtes vähemtundlikele pindadele (esik, koridorid, samuti köök, wc, vannituba jm abiruumid). Magamisruumid on võimalusel soovitatav paigutada hoonete hoovipoolse küljele. Samas on asjakohaste heliisolatsiooninõuete järgimisel tagatud siseruumides head tingimused ka teepoolsetel külgedel ning seetõttu ei ole mõistlik tubade jaotuse osas ka liiga rangeid piiranguid seada.

Lisaks võib liikluspää teatud määral mõjuda häirivalt ka juhul, kui müra piirväärtusele vastavad tingimused on tagatud. Tugevdatud helipidavusega kaasaegsetes eluruumides on siiski võimalik tagada head akustilised tingimused ning elukvaliteet.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

- hoonete siseruumide kaitseks kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoonete planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoonete välispiirde üksikud elemendid valida selliselt, et välispiirde ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiirdele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest;
- ehitusaegselt tuleb tagada, et ehitustegevusega kaasnevad müra- ja vibratsioonitasemed ei ületaks ümbruskonnas keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 ja sotsiaalministri 17.05.2002 määrusega nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni

¹ Õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiirde ja selle elementide heliisolatsiooni).

² Transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1.

mõõtmise meetodid" kehtestatud ehitusmüra ja vibratsiooni piirväärtusi. Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga;

- akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid;
- arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon 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;
- planeeritavalt alalt lähtuvad müratasemed ei tohi müratundlike hoonetega aladel ületada keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisa 1 toodud normtasemeid;
- impulsmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulsmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäeval kell 07.00-19.00.

Transpordiamet ja kohalik omavalitsus ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kohalik omavalitsus ei anna ka luba müratökkemüüride püstitamiseks.

8.3 Radoon

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest.

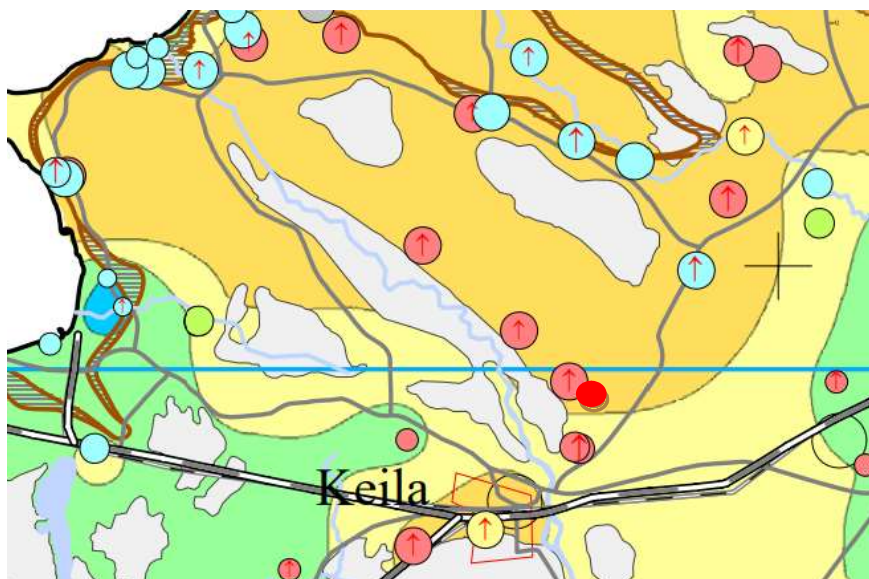
Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu.

Ehitusprojekti koostamisel arvestada radooni vähendamise meetmetega, lähtudes Eesti standardist EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Radooniriski vähendamise kaitsemeetmed:

- Võimalusel paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla.
- Ruumide tuulutus. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem. Tuulutage ka ruume, kus tihti ei viibita (näiteks kelder), et radoon sinna kontsentreeruda ei saaks.
- Ruumid hoida tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse.
- Hoiduda suitsetamisest, sest nii saab vältida radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele.
- Paigaldada ventilatsioonisüsteem, mis tekitab hoonesse väikese ülerõhu. Lisaks sellele, et õhk vahetub kiiremini, tekitab väike ülerõhk ka olukorra, kus radoon ei saa nii intensiivselt hoonesse tungida. Ülerõhu tekitamisel peab olema kindlasti ventilatsioonisüsteem, mis üheltpoolt puhub õhku sisse, ent samas imeb teistest ruumidest õhu välja. Muidu võib ülerõhk tekitada seinade hallitust.
- Korrastada ventilatsioonisüsteem, puhastada lõõrid ning torud.
- Vaadata üle põranda konstruktsioon. Sulgeda kõik nähtavad augud ja praod, näiteks maja alt tulevate torude või juhtmete ümbrused. Samuti on head radooni sisselaskjad seinaga ja põranda vahelised praod. Ohtlikud võivad olla vihmavee kollektorid garaazides ja abiruumides, kui seal viibitakse tihti või on sellised ruumid ühendatud elu- või töökoha ruumidega. Hermeetiliselt tuleks muuta ka pistikupesad ning muud avaused seintes, sest radoon võib maapinnast liikuda poorsesse seinamaterjali.

Eesti projekteerimismäärustes (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisisalduse piiriks seatud 200 kBq/m³.



Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele kõrge (150-250 kBq/m³) radoonisisaldusega pinnase alal.

9. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhenduses dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

10. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	0,85 ha	
kavandatud kruntide arv	4	
krunditud maa bilanss:		
elamumaa	8186m ²	95,8%
transpordimaa	354m ²	4,2%
kavandatud täisehitus %		14%
planeeritud parkimiskohtade arv	9	
haljastuse %		kuni 50%

11. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMINE JA ETAPID

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- transpordimaa sihtotstarbega krundi pos nr 4 suurusega 354 m² tasuta võõrandamine vallale;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel Metsaküla tee 1a.
- 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.

12. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maakasutamise 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).

Koostas:
Külli Samblik, arhitekt
Optimal Projekt OÜ

25.09.2023