

UUE-MÕHKU MAAÜKSUSE JA LÄHIALA DETAILPLANEERING



ASUKOHT: HARJU MAAKOND, HARKU VALD, KÜTKE KÜLA

HIRUNDO OÜ TÖÖ NR.: HDP-03/2022

PLANEERINGU ID 119812

HUVITATUD ISIK: Gustav Reier
(allkirjastatud digitaalselt)

DP KOOSTAJA: HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Aadress: Sõpruse pst 218-13, Tallinn
E-mail: taimi.kirs@gmail.com
Tel: +372 5203279
/digitaalselt allkirjastatud/



SELETUSKIRI	3
1. <i>DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK</i>	3
2. <i>PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD</i>	4
2.1. <i>ASUKOHT</i>	4
2.2. <i>PINNAS</i>	4
2.3. <i>RELJEEF JA HALJASTUS</i>	5
2.4. <i>HOONESTUS</i>	5
2.5. <i>TEED</i>	6
2.6. <i>TEHNOVÕRGUD</i>	6
2.7. <i>KEHTIVAD PIIRANGUD</i>	6
3. <i>PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED</i>	6
4. <i>SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA</i>	7
5. <i>DETAILPLANEERINGU LAHENDUS</i>	9
5.1. <i>ÜLDISED PÕHIMÕTTED</i>	10
5.2. <i>KRUNDI EHITUSÕIGUS</i>	10
5.3. <i>ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED</i>	11
5.4. <i>VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI</i>	13
5.5. <i>INSENERTEHNILINE LAHENDUS</i>	13
5.5.1. <i>VEEVARUSTUS</i>	14
5.5.2. <i>KANALISATSIOON</i>	14
5.5.3. <i>TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED</i>	14
5.5.4. <i>ELEKTRIVARUSTUS</i>	15
5.5.5. <i>TELEKOMMUNIKATSIOON</i>	15
5.5.6. <i>SOOJAVARUSTUS</i>	15
6. <i>HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD</i>	16
7. <i>RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED</i>	16
8. <i>KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD</i>	17
9. <i>PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED</i>	17
10. <i>PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA</i>	18
11. <i>PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD</i>	18
II DETAILPLANEERINGU JOONISED	19

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:
 - Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
 - Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
 - Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”;
 - Harku valla üldplaneeringule (Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
 - Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#));
 - Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering”;
 - Harku Vallavolikogu 29. juuni 2023 otsus nr 50 „Kütke külas Uue-Mõhku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine”;
2. Arengukavad ja -strateegiad:
 - Harku valla jäätmehoolduseeskiri (kehtest. Harku Vallavolikogu 25.02.2016. a määrusega nr 7);
3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. topo-geodeetiline mõõdistus):
 - Kogu maaüksuse topo-geodeetiline alusplaani on mõõdistatud 24.09.2006.a. FIE T.Kirs poolt, töö G-21-2006 (situatsioon pole tänaseks muutunud). Planeeritavate elamumaade osas on uuendatud topo-geodeetilist alusplaani Geoalus OÜ poolt, töö nr 23-G326 29.08.2023.
4. Eesti standardid:
 - Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
 - Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
 - Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
 - Eesti Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Uue-Mõhku maaüksusele kahe üksikelumumaa krundi moodustamiseks selliselt, kus üks elumumaa sihtotstarbega krunt moodustatakse olemasoleva talukompleksi teenindamiseks ja teine elumumaa krunt moodustatakse ühe täiendava üksikelumu püstitamise eesmärgil. Antud detailplaneeringuga pole tegemist perspektiivse arendusega vaid soov võimaldada maaomaniku pojal rajada kodu esivanemate maadele.

Lisaks kahele elumumaa krundile soovitakse moodustada kaks transportimaa sihtotstarbega krundi olemasolevate teede teenindamiseks ning neli maatulundusmaa krundi. Kavandatavad transpordimaa krundid võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsu ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Planeeringuga eesmärgiks on säilitada väärtusliku põllumaa osa.

2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritav ala, suurusega u 12,05 ha, paikneb Kütke külas.

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

Maaüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Kinnistu nr	Pindala	Sihtotstarve KÜ liigile	Kinnistu omanik
Uue-Mõhku	19801:012:0213	8429002	120528,0 m ²	maatulundusmaa	Veljo Reier

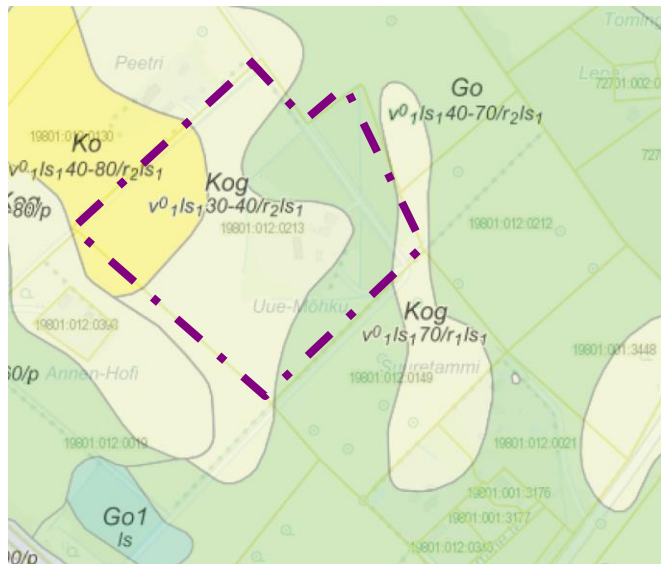
Maa-ala piirnevad maaüksused on:

19801:012:0149	Vana-Mõhku	MAATULUNDUSMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:012:0019	Porga	MAATULUNDUSMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:012:0130	Peetri	MAATULUNDUSMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:012:0119	Tominga-Mõhku	MAATULUNDUSMAA SIHTOTSTARBEGA
19801:012:0212	Mõhku	MAATULUNDUSMAA SIHTOTSTARBEGA

2.2. PINNAS

Mullastiku struktuuriks Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on :

- leostunud muld (Ko), mulla lihtlõimiseks on veeriseline liivsavi 40-80cm paksuselt, millele järgneb väga rähkne liivsavi ($v^0_1ls_1 40-80/r_3ls_1$), huumushorisoni tüsedus on 22-25cm;
- gleistunud leostunud gleimuld (Kog), mulla lihtlõimiseks on veeriseline liivsavi 30-40cm paksuselt, millele järgneb rähkne liivsavi ($v^0_1ls_1 30-40/r_2ls_1$), huumushorisoni tüsedus on 22-25cm;
- leostunud gleimuld (Go), mulla lihtlõimiseks on veeriseline liivsavi 40-70cm paksuselt, millele järgneb rähkne liivsavi ($v^0_1ls_1 40-70/r_2ls_1$), huumushorisoni tüsedus on 22-25cm;



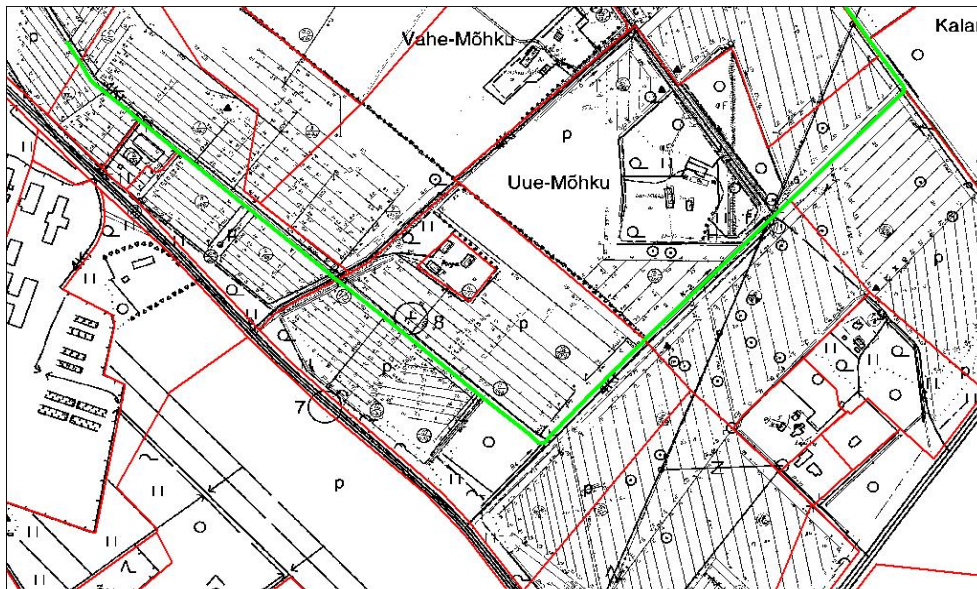
Planeeringu ala asukoht

Planeeritaval ala paikneb osaliselt PORGA maaparandussüsteemi maa-alal (4109580020110/003). Projektiga kavandatavad tööd ei tohi kahjustada olemasolevat maaparandussüsteemi (Maaparandusseadus § 44). Enne ehitustööde algust tuvastada dreene täpne asukoht. Põhijoonisel näidatud dreenaazisüsteemi dranaazitorude ots sulgeda pinnasetihedalt, et vältida võimalike setete sattumist dreenaazitorustikku.

20.09.2022 kirjaga nr 6.2-2/40258 Põllumajandus- ja Toiduamet teavitas, et Uue-Mõhku maaüksus paikneb maaparandusehitise (maaparandussüsteemi/ehitise kood 4109580020110/003) maa-alal, mis

on kuivendatud osaliselt maaparandussüsteemi дренаážiga ja piirneb kagu suunal eesvooluga. Põllumajandus- ja Toiduametil ei ole vastuväiteid Teie poolt kavandatavale tegevusel.

VÄLJAVÕTE MAAPARANDUSSÜSTEEMI MAA-ALAST (rohelisega on eesvool)



Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega alal. Planeeritav ala paikneb piirkonnas kus põhjavesi on osaliselt nõrgalt kaitstud ja osaliselt kaitsmata alal.

2.3. RELJEEF JA HALJASTUS

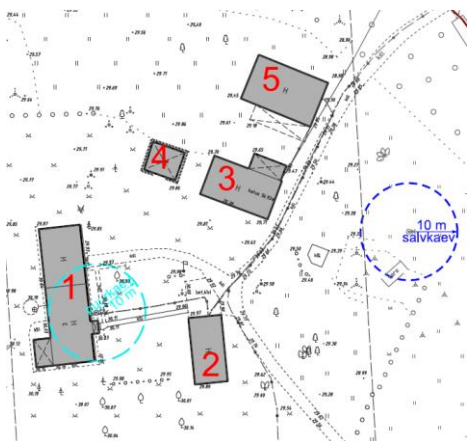
Planeeritav ala on kerge kallakuga edela-kirde suunas.

Kolvikuliselt koosseisult on Uue-Mõhku katastriüksus pindalaga 120528m², millest haritav maad on 60622 m², looduslik rohumaad 6477m², metsamaad 26560m², õuemaad 11223m² ja 15646m² muu maa.

2.4. HOONESTUS

Planeeringuala olevad ehitised ja rajatised

Nr	Ehitisregistrikood	Nimetus	Pindala m ²
1	116001703	Elamu	240
2	116001704	Kuur	100



Hoone 1, elamu ehitatud 1910 (registris)
 Hoone 2, kelder-ait ehitatud 1909 (registris)
 Hoone 3, laut ehitatud 1912 (ei ole registris, kuna pehkinud pealisehtis lammutati 1993. aastal ning taastati 2012. aastal esialgsel kujul. 1,4 meetri kõrgune vundament on originaal)
 Hoone 4, laut ehitatud 1909, säilinud ainult vundament.
 Hoone 5, ajutine abihoone ehitatud 1987, läheb lammutamisele.

2.5. TEED

Planeeritav ala paikneb u 1 km kaugusel 8 Tallinn-Paldiski ja 11193 Kumna-Vääna ristmikust. Juurdepääs planeeringualale on 11193 Kumna-Vääna kõrvalmaanteelt kohalike teede kaudu (1982157 Porga teelt või 1982156 Mõhku teelt).

2.6. TEHNOVÕRGUD

Planeeritavat maa-ala läbin piirkonda teenindav sidekaabel. Maa-ala ida piiril kulgeb 10kV õhuliin ning „Uue-Mõhku“ alajaam, millest kulgeb 0,4kV õhuliinid Uue-Mõhku ja Peetri elamukompleksi toiteks.

Olemasoleva hoonekompleksi veega varustamine on tagatud puurkaevust PRK0072734, lisaks on maaüksusel salvkaev, millel on 10m hooldusala tagatud.

Kanalisatsiooni on olemasoleva hoone juures lahendatud 8,48 m³ betoonist kogumiskaevuga.

2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad), kuid planeeritava ala põllumaa säilitatakse vastavalt Harju maakonnaplaneering 2030+ kui väärtuslik põllumajandusmaa.

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel puuduvad antud alal looduskaitsetised kitsendused.

Kultuurmälestised riikliku registri andmetel planeeritaval alal puuduvad.

Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV nimipingega (kaasa arvatud) liinide korral 2 meetrit.

Õhuliini kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool liini telge kuni 1 kV kuni 35 kV nimipingega liinide korral 10 meetrit.

Alajaamade ümber ulatub kaitsevöönd 2 meetri kaugusele seadmest.

Sideehitise kaitsevööndi ulatus on mõlemal pool sideehitist 1 meetrit.

Porga maaparandussüsteemi (nr 4109580020110/003) eesvoolu kaitsevöönd ulatub eesvoolu mõlemal kaldal 12 meetri kaugusele. Avatud eesvoolu kaitsevööndi ulatus mõlemal kaldal määratakse Eesti topograafia andmekogusse kantud eesvoolu veepiirist või selle puudumise korral eesvoolu servast.

Kalda veekaitsevöönd peakraavidel ja maaparandussüsteemide avatud eesvooludena kasutatavatel kraavidel valgalaga alla kümne ruutkilomeetri on üks meetrit. Kui peakraav, kanal või maaparandussüsteemi eesvooluks olev kraav on Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud joonobjektina, on veekaitsevööndi ulatuse arvestamise lähtejooneks süvendi serv.

3. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeritav ala asub Kütke külas, põhimaantee 8 Tallinn-Paldiski ja kõrvalmaantee 11193 Kumna-Vääna ristmiku lähisel, hõlmates Uue-Mõhku maaüksust.

Piirkonna eeliseks on:

- Kaunis ja roheline elukeskkond
- Tallinna ja Keila linna lähedus

Planeeringuala paikneb ca 4m kaugusel Keilast, kus paikneb selle piirkonna infrastruktuur (pood, post, söögikohad, kool, lasteaiaid).

Planeeringuala kontaktvööndisse jäävad valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbelised maaüksused, mis on kasutuses põllumaadena.

Kontaktvööndis kehtestatud detailplaneering on Kütke külas Tamme maaüksuse ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 31.08.2017 otsusega nr 65. Antud detailplaneeringus määratud arhitektuursed tingimused on alljärgnevad:

- Hoonete arv 1 põhihoone + 2 abihoonet
- Ehitisealune pind 400 m²
- Põhihoone korruselisus -1/2
- Abihoone korruselisus -1/1
- Põhihoone kõrgus 9m
- Abihoonete kõrgus 5m
- Parkimiskohtade arv 3

4. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) kohaselt paikneb maaüksus väärtuslikul põllumajandusmaal.

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 osaliselt (u 1,25 ha) leebe režiimiga looduslikul haljasmaal ning osaliselt (u 4,95 ha) elamumaa juhtfunktsiooniga ja osaliselt (u 5,85 ha) tootmismaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – hajaasustuse põhimõttel arendatav väikeelamumaa looduslikul haljasmaal

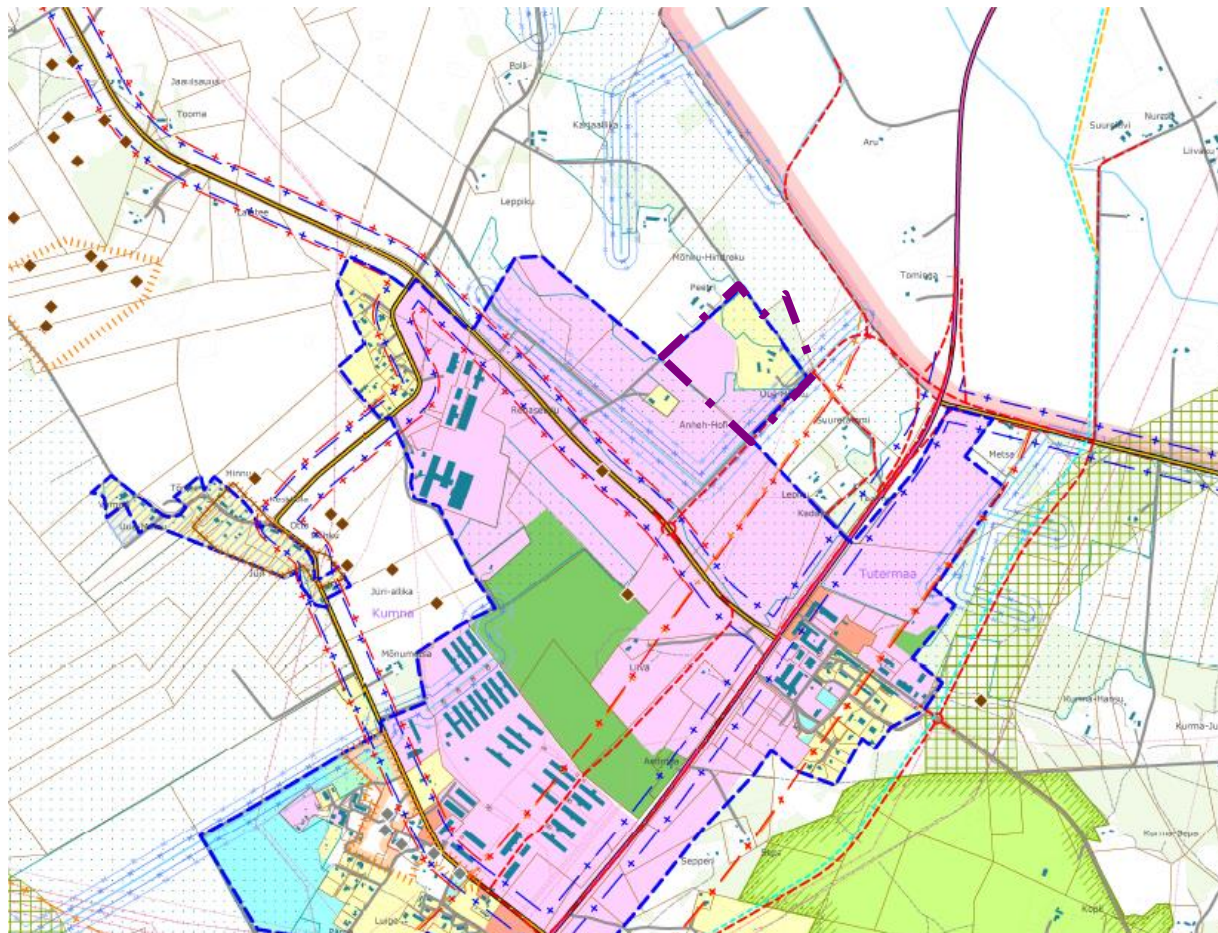
Maa-ala kasutamise juhtotstarve on pereelamumaa, võimalikuks kõrvalfunktsiooniks kuni 25% ulatuses kaubandus-, toitlustus-, teenindus-, või majutushoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa ja/või haljasala ja parkmetsa maa.

- Ühe elamuühiku tarbeks tuleb kavandada elamumaa sihtotstarbega krunt vahemikus 2 000 – 3 000 m² ja selle juurde kuuluv maatulundusmaa sihtotstarbega krunt vähemalt 17 000 m² - 18 000 m² tulenevalt elamumaa krundi suurusest. Minimaalseks ehitusõigust taotleva kinnistu (koosneb elamumaa ja maatulundusmaa maaüksustest) suuruseks on leebe režiimiga looduslikul haljasmaal 2 hektarit. Minimaalsetel tingimustel ei saa ühe planeeringu raames korduvalt elamuühikuid kavandada, kuna hajaasustuse põhimõttel hoonestuse kavandamise eesmärk on tagada ka ulatuslike looduslike alade säilimine.
- Soovituslikuks asustumustriks on eluasemekohtade „kobarad“ - üksikelamud koos kõrvalhoonetega on hajaasustuses paigutatud suhteliselt üksteise lähedale, võimaldades rajada ühise juurdepääsutee ning tehnovõrkude koridori.
- Aiaga tohib piirata ainult eluasemekoha õueala (elamumaa krunti, kuid mitte rohkem kui 3000 m² ulatuses), et säilitada avatud looduslikku maastikku.
- Hoonestuse väljaehitamisele eelnevalt on vaja rajada väljapääsud avalikele teedele ning infrastruktuurirajatised.
- Kõrghaljastusega kaetud elamumaadel jätta vähemalt 70 % territooriumist looduslikuks haljasalaks. Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70 % ulatuses.
- Parkimine lahendatakse omal krundil, kavandada tuleb 2 parkimiskohta iga eluasemeühiku teenindamiseks.

Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised):

- kuni 20 % kuni 2000 m² suurusel krundil;
- kuni 15% üle 2000 m² suurusel krundidel ja kuni 5000 m² krundil;
- kuni 10% üle 5000 m² suurusel krundidel või maaüksustel.

VÄLJAVÕTE HARKU VALLA TEEMAPLANEERINGU KAARDIST



Planeeringu ala asukoht

ÜLDPLANEERINGU LEPPEMÄRGID

Maakasutus

	Elamumaa
	Korraldamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevas haldusüksuses (Harkuäärne, Tiskre ja Laabi külad).
	Üldkasutatavate hoonete maa
	Ärimaa
	Elamu- ja ärimaa
	Tootmismaa
	Sadama maa
	Hajajasala ja parkmetsa maa
	Vaidavalt tihedasustaladel, regulaarselt korratavate parkide maa
	Puhke- ja virgustusmaa
	Vaidavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhke- ja virgustusalasid
	Leebe režiimiga looduslik haljasmaa
	Vaidavalt looduslik maa, kus on detailplaneeringuga määratletud tingimuste võimalik arendada elamuehitust hajasustuse põhimõtte
	Rangre režiimiga looduslik haljasmaa
	Looduslik maa, kus täiendavalt hoonestust ette ei nähta
	Kalmistu maa
	Supelrandade maa
	Jäätmekäitluse maa
	Riigi- ja sisekaitsemaa
	Teemaa
	Mäetööstusmaa

Rohevärgustik**

	Rohevärgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesisuse hoidmine)
	Rohevärgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastamine)
	Rohevärgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskoridor)
	Teed
	Põhimaantee
	Tugimaantee
	Kõrvalmaantee
	Olemasolev tee (Eesti Topograafiline Andmekogu)
	Perspektiivne tee
	Perspektiivne trammitee
	Perspektiivne tee (Tallinna ringtee eelprojektist)
	Perspektiivne soovituslik kohalik tee (Tallinna ringtee projektist)
	Perspektiivne soovituslik jalgrataste tee (Tallinna ringtee projektist)
	Jalgrataste tee (Olemasolev või perspektiivne)
	Terviserada (Harku järve terviseraja eeskiri, Tallinnaga OU töö nr E 7907/2005)
	Maantee kaitsevöönd
	Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (Lähtuvalt perspektiivsest liiklussagedusest)
	Perspektiivne tee sanitaarkaitsevöönd

Kaitstavad loodusobjektid (29.12.2015)

	Natura 2000 loodusala
	Natura 2000 linnuala
	Kaitseala
	Kaitstav looduse üksikobjekt
	Hoiuala

Kultuurimälestised (29.12.2015)

	Muinsuskaitse mälestis
	Muinsuskaitse ala

Muud leppemärgid

	Väikesadam
	Lautrikoht
	Juurdepääs kallasarajale
	Ranna või kalda ehituskeeluvöönd*
	Ranna või kalda piiranguvöönd
	Suurupi mereside saatekeskuse piiranguvöönd
	Kõrgepingeliin (35-330 kV)
	Elektrihüliin pingega 6 - 10 kV
	Maaparandussüsteemi ala
	Kaugküttepõlvkond
	Projekteeritav või muudetav kaitseala
	Ala, mis on kaitseliseks Eest Looduse Infosüsteemis (seisuga 15.10.2013) registreeritud looduse alusel, vt seletuskiri ptk 2.15
	Maardla
	Taotletav maardla
	Valla piir
	Küla lahmejõon
	Katastriüksuse piir
	Kavandatud parkimisplats

TEEMAPLANEERINGU LEPPEMÄRGID

	Detailplaneeringu koostamise kohustuselise ala ja tihedasustala
	Väärustlik maastik
	Väärustlik hoonestusala
	Miljööväärtuslik hoonestusala
	Miljööväärtuslik hoone ja objekt
	Suurupi munakivi tee paiknemine
	Väärustliku hoonestusala kaitsevöönd

Detailplaneeringuga kavandatakse elamumaa krundid hajaasustuse põhimõttel maaüksuse osale, mis paikneb kehtiva üld- ja teemaplaneeringu kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Kaks transpordimaa krunti kavandatakse olemasolevate teede teenindamiseks, mis antakse tasuta üle kohalikule omavalitsusele. Üld- ja teemaplaneeringu kohasele leebe režiimiga looduslikule haljasmaale ning tootmismaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalale kavandatakse maatulundusmaa sihtotstarbega krundid. Detailplaneeringuga säilitatakse planeeringu koostamisel väärtuslik põllumaa osa.

Eeltoodust tuleneval on detailplaneeringu eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

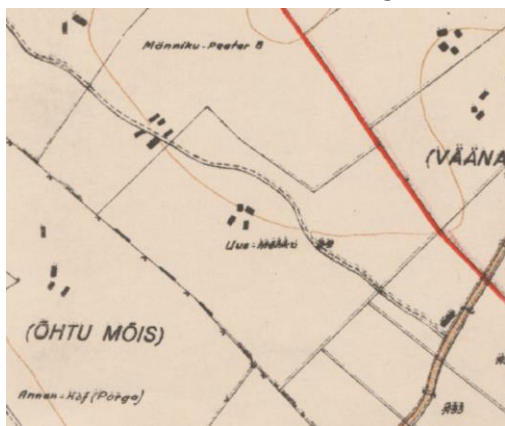
Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused Uue-Mõhku maaüksusele kahe üksikelumumaa krundi moodustamiseks selliselt, kus üks elamumaa sihtotstarbega krunt moodustatakse olemasoleva talukompleksi teenindamiseks ja teine elamumaa krunt moodustatakse ühe täiendava üksikelu püstitamise eesmärgil. Antud detailplaneeringuga pole tegemist perspektiivse arendusega vaid soov võimaldada maaomaniku pojal rajada kodu esivanemate maadele.

Lisaks kahele elamumaa krundile soovitakse moodustada kaks transportimaa sihtotstarbega krunti olemasolevate teede teenindamiseks ning neli maatulundusmaa krunti. Kavandatavad transpordimaa krundid võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsu ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Planeeringuga eesmärgiks on säilitada väärtusliku põllumaa osa.

Eesti ajalooline hoonestus sõltus ajastust, talu jõukusest, piirkondlikest eripäradest ja peamisest tegevusvaldkonnast. Eesti taluarhitektuuri eripära ja oluline arhitektuurne element on rehemaja, mis on alates 19. sajandi keskpaigast läbinud mitmeid uuendusi. Koos rehielamust välja kolimisega hakati 19. sajandi teises pooles ka loomadele eraldi hooneid ehitama ja need olid sageli veel toekamad ja uhkemad kui elumajad: lõhutud maakivist, mustrisse laotud nurgad, uste-akende sillused ja raamistused.

Krundil pos nr 5 ongi tegu vana ajaloolise Uue-Mõhku talukompleksiga, kus paikneb elamu koos abihoonega (eritisregistris on märgitus esmaseks kasutusvõtu aastaks 1910), maakivist abihoone ning maakivist vundamendile taastatud abihoone. Krundil on veel säilinud maakivist abihoone vundament, kuhu tänaseks on rajatud katusealune. Kõik olemasolevad hooned on ühe kõrgusega.

1935 aasta skemaatilisel katastrikaardil on näha, et talukompleks koosnes 4 hoonest, millest üks on elamu koos maakivist abihoonega.



Väljavõte 1935 aasta skemaatilisest katastrikaardist



Foto Uue-Mõhku hoonestusest, kus punase katusega on elamu koos maakivist abihoonega

Kuna olemasolev elamu on kahjustatud majavammi poolt, siis soovitakse rajada krundile uue elamu. Et kõik olemasolevad hooned ja planeeritav elamu jääks elamumaale (et oleks tagatud ka hoonetevaheline tuleohutuskaja, milleks on 8 m) on krundi suuruseks 4703 m².

5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Planeeritavad krundid

Pos nr	Krundi kasutusotstarve DP liigi järgi %	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse katastriüksusest m ² liites, lahutades (+/-)	Liidetavate/ lahutatavate osade pindala m ²	Osade senine sihtotstarve katastriüksuse liikide järgi
1	LT	4317	19801:012:0213	-4317	Maatulundusmaa
2	LT	6309	19801:012:0213	-6309	Maatulundusmaa
3	MM	11876	19801:012:0213	-11876	Maatulundusmaa
4	MP	18002	19801:012:0213	-18002	Maatulundusmaa
5	EP	4703	19801:012:0213	-4703	Maatulundusmaa
6	MP	17020	19801:012:0213	-17020	Maatulundusmaa
7	EP	3000	19801:012:0213	-3000	Maatulundusmaa
8	MP	55299	19801:012:0213	-55299	Maatulundusmaa

EP- üksikelamu maa, MP- põllumajandusmaa, MM- metsamaa, LT- tee ja tänava maa

Planeeringu koostamise eesmärgiks on:

- olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse jagamine kaheks transpordimaa sihtotstarbega krundiks, neljaks maatulundusmaa sihtotstarbega krundiks, kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks;
- lahendada tehnoorkude varustamise põhimõtteid ja liikluskorraldust;
- lahendada planeeringuala juurdepääs;
- määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

5.2. KRUNDI EHITUSÕIGUS

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

Näitajad kruntide kohta

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Suurim ehitisealune pind m ² (maapealne/maa-alune)	Hoonestusala suurus	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind maapealne/maa-alune	Kitsendused ja servituudid
1	4317	-	-	LT	L	-	0,4kV õhuliini 2m servituut liini teljest Teeservituudi seadmine*
2	6309	-	-	LT	L	-	0,4kV õhuliini 2m servituut liini teljest 10 kV õhuliini 10m servituut liini teljest Sidekaabli 1m servituut kaabli teljest Eesvoolu kraavi 1m kalda veekaitsevöönd Eesvoolu kraavi 12m kaitsevöönd Teeservituudi seadmine*

Pos. nr	Krundi planeeritud suurus m ²	Suurim ehitisealune pind m ² (maapealne/maa-alune)	Hoonestusala suurus	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) - detailplaneeringu liikide kaupa	Maa sihtotstarve ja osakaal (%) - Katastriüksuse liikide kaupa	Suletud brutopind maapealne/maa-alune	Kitsendused ja servituudid
3	11876	-	-	MM	M	-	0,4kV õhuliini 2m servituut liini teljest 10 kV õhuliini 10m servituut liini teljest Eesvoolu kraavi 1m kalda veekaitsevöönd Eesvoolu kraavi 12m kaitsevöönd Teeservituudi seadmine*
4	18002	-	-	MP	M	-	0,4kV õhuliini 2m servituut liini teljest 10 kV õhuliini 10m servituut liini teljest Eesvoolu kraavi 1m kalda veekaitsevöönd Eesvoolu kraavi 12m kaitsevöönd Sidekaabli 1m servituut kaabli teljest Sahtkaevu 10 hooldusala Teeservituudi seadmine*
5	4703	700	3926	EP	E	1000	0,4kV õhuliini 2m servituut liini teljest Sidekaabli 1m servituut kaabli teljest Puurkaevu 10 hooldusala Teeservituudi seadmine*
6	17020	-	-	MP	M	-	Planeeritava puurkaevu 10m hooldusala Teeservituudi seadmine*
7	3000	400	2007	EP	E	700	Sidekaabli 1m servituut kaabli teljest Planeeritava puurkaevu 10m hooldusala Teeservituudi seadmine*
8	55299	-	-	MP	M	-	0,4kV õhuliini 2m servituut liini teljest Eesvoolu kraavi 1m kalda veekaitsevöönd Eesvoolu kraavi 12m kaitsevöönd Teeservituudi seadmine*

Katastriüksuse liigi järgi: E- elamumaa, L- transpordimaa, M- maatulundusmaa

Teeservituudi seadmine*- Juurdepääsuks planeeritud kruntidele mööda Mõhku teed üle Porga maaüksuse (katastritunnusega 19801:012:0019) ja üle Vana-Mõhku maaüksuse (katastritunnusega 19801:012:0149) tuleb seada juurdepääsutee servituudi kruntide igakordse omaniku kasuks.

5.3. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Ehitatavad hooned peavad sobima ümbritseva keskkonnaga. Hoonete arhitektuur peab olema planeeritavasse keskkonda sobiv, heatasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav. Hoonete projekteerimisel on soovituslik kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale ja neutraalset värvilahendust.

Krundi pos. 5 arhitektuurinõuded:

- Hoonestusviis lahtine.
- Krundil võib paikneda maksimaalselt 1 elamu ja 4 abihoonet.
- Elamu projekteerida maksimaalselt II maapealse korrusega, kõrgusega maapinnast kuni 9m
- Abihooned I korruselisena, kõrgusega maapinnast uue rajatava abihoone puhul 5m ning krundile rajatud olemasolevad abihooned kuni 7,25m.
- Lubatud soklita või sokliga hoone, sokli kõrgus kuni 1m.

- Katusekalle: 30°-45°
- Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal-puit, kivi, krohv, metall, klaas. Kivi ja krohvi kasutada hoone fassaadil kombineeritud puitmaterjaliga. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Lubatud on palkfassaadidega hoonete püstitamine, kuna maapiirkonda palkmajad sobivad. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.
- Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Katusekattematerjal vaba.
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
- Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.

Krundi pos. 5 puhul on tegemist vana talukompleksiga, kus tavapäraselt on kõik hooned ühesuguse kõrgusega.

Krundi pos. 7 arhitektuurinõuded:

- Hoonestusviis lahtine.
- Krundil võib paikneda maksimaalselt 1 elamu ja 2 abihoonet.
- Elamu projekteerida maksimaalselt II maapealse korrusega, kõrgusega maapinnast kuni 9m
- Abihoone I korruselisena, kõrgusega maapinnast kuni 5m
- Lubatud soklita või sokliga hoone, sokli kõrgus kuni 0,5m.
- Katusekalle: Külamiljõesse sobivam katuse kalle põhihoone puhul on 30°-45°. Sellest lähtuvalt on ühekorruselisel üksikelamu ja abihoone puhul lubatud katusekalle 0°-30° ning katusekorrusega üksikelamul 30°-45°;
- Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal-puit, kivi, krohv, metall, klaas. Kivi ja krohvi kasutada hoone fassaadil kombineeritud puitmaterjaliga. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Lubatud on palkfassaadidega hoonete püstitamine, kuna maapiirkonda palkmajad sobivad. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.
- Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Katusekattematerjal vaba.
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
- Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.

Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged ehitised:

- Ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kuni 5m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt.
- Ilma ehitusloata võib krundile rajada lisaks kuni kaks kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikeehitist (nt tööriistakuuri saun, garaaž, varjualune vms).

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Piirdeaiaid

Piirdeaiaid rajada vastavalt detailplaneeringus määratule. Piirdeid ümber elamumaa krundi pos. 5 ei rajata. Piirdeaiaid ei tohi olla kõrgemad kui 1,5 meetrit. Lubatud kasutada puitlipp-, varbmetall- või metallvõrkaeda. Kivisokliga ja läbipaistmatuid plankaedu ei ole lubatud rajada. Kivi on lubatud ainult piirdeaia postide osas.

Teed ja platsid

Planeeritud teemaa krundid antakse Harku vallale tasuta üle, kuna teede hooldust teostab Harku vald.

Vastavalt **Ehitusseadustiku § 71 lg 1** kohaselt on teel kaitsevööndi, kui tee on avalikult kasutatav. Avaliku kasutusega 1982157 Porga tee, kui ka 1982156 Mõhku tee kaitsevöönd on äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit. Ehitusseadustiku § 71(2) kohaselt võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek tee kaitsevöönd määrata 15 meetri kaugusele Porga tee ja Mõhku tee äärmise sõiduraja välimisest servast. Porga tee ja Mõhku tee teenindab koos planeeritavate elamuühikutega vaid kaht majapidamist. Planeeringuga määratava teekaitsevööndi 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 lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Juurdepääs planeeringualale on kõrvalmaanteelt 11193 Kumna-Vääna kohalike tee kaudu (1982157 Porga teelt või 1982156 Mõhku teelt). Juurdepääs 1982156 Mõhku teelt, mis kulgeb üle Porga (katastritunnus 19801:012:0019, omanik AS Metsaküla Piim) ja üle Vana-Mõhku (katastritunnusega 19801:012:0149, omanik SteelPower OÜ) maaüksuste tuleb seada juurdepääsutee servituudi elamumaa kruntide igakordse omaniku kasuks enne ehitusloa väljastamist.

Krundi pos 7 sissesõidu tee all olevale kraavile paigaldada truup läbimõõduga minimaalselt $D = 400$. Parkimisalad rajada soovituslikult murukivisillutisega. Mõlemale elamumaa krundile on planeeritud 3 parkimiskohta.

Tänavavalgustust teedale pole antud planeeringuga kavandatud, kuna tänavavalgustuse vajadus antud piirkonnas puudub.

5.4. VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Olemasolevat maapinda võib vajadusel tõsta hoonestusala piires kuni 0,5m. Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoonete ehitusprojekti.

Planeeritud hoone katustelt näha ette sademevee kokku kogumine kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamise võimalusega ning peale kogumist üle jääv vesi immutamine pinnasesse enda kinnistul või juhitakse kuivenduskraavi.

Planeeringuala uue elamumaa hoonestatava alal drenaažisüsteem likvideeritakse ning hoonete ehitusprojekti koostamisel näha ette krundile sademevee ärajuhtimise süsteem, drenaaž hoonete ümber.

Kraavid on väikesed tehislikud vooluveekogud, mis võivad olla ajutiselt kuivad või juhtida vett ainult suurvee ajal. Koos kraavi servadel asuvate kooslustega moodustavad kraavid omapärase ja elurikka ökosüsteemi. Kraavid on elurikkuse seisukohast väga olulised põllumajandusmaastike elemendid. Nad võimaldavad pakkuda elu-, toitumis- ja varjupaika liikidele (taimedele, paljudele lülijalgsetele ja teistele selgrootutele, kahepaiksetele, lindudele) mis eelistavad niiskemat elupaika, kõrgemat taimestikku. Elurikkuse säilimise seisukohast lähtuvat tuleks kraave hooldada tingimusel kui pole tagatud vee äravool.

5.5. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Krundi läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist. Detailplaneeringuga on määratud servituudi alad.

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.

Peale Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valmimist piirkonnas on kinnistu omanikel kohustus liituda 4-aasta jooksul ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga ning likvideerida puurkaev, vastavalt piirkonna vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele.

5.5.1. VEEVARUSTUS

Planeeritud kruntide keskmine arvestuslik päevane veetarve kokku on 0.6 m³/d.

Olemasoleva elamukompleksi veevarustus (krundi pos nr 5) on tagatud olemasolevast puurkaevust, registrikoodiga PRK0072734. Kuna olemasoleva puurkaevu puhul pole tagatud 10m hooldusala, siis sellest kaevust ei saa veevarustust tagada uuele elamumaa krundile, kuid krundi enda tarbeks võib puurkaevu vett tarbida. Planeeritava uue elamumaa veevarustus lahendatakse kruntile rajatavate uue puurkaevude baasil, millele on määratud 10m hooldusala.

5.5.2. KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatav heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kokku kuni 2 x 0,3=0.6 m³/d. Planeeritud elamumaa kruntide juurde on ette nähtud reovee kogumine klaasplast-kogumismahutisse min. 8 m³ või biopuhasti baasil. Planeeringu ala asub nõrgalt kaitstud alal.

Vastavalt Vabariigi Valitsuse määrus nr 31 „Kanalisatsiooniehitise planeerimise, ehitamise ja kasutamise nõuded ning kanalisatsiooniehitise kuja täpsustatud ulatus“ §5 omapuhasti rajamise nõuded.

(1) Omapuhasti rajamisel peab arvestama, et: 1) selle kuja on vähemalt 10 m, välja arvatud septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti korral; 2) septiku või muu pealt kinnise või maa-aluse omapuhasti kuja on vähemalt 5 m; 3) omapuhastit tohib ehitada alla 2000 ie reostuskoormusega reoveekogumisalale, kus puudub ühiskanalisatsioon, ning väljapoole reoveekogumisala; 4) see peab paiknema joogiveekaevude suhtes allanõlva ning põhjavee liikumissuuna suhtes allavoolu. Ning vastavalt § 6 on omapuhastiks oleva imbsüsteemi ja salvkaevu vaheline kaugus moreen pinnase puhul 30 m.

Omapuhastis tekkiv ja suublasse juhitud heitvesi peab vastama Keskkonnaministri 08.11.2019 määruse nr 61 „Nõuded reovee puhastamise ning heit-, sademe-, kaevandus-, karjääri- ja jahutusvee suublasse juhtimise kohta, nõuetele vastavuse hindamise meetmed ning saasteainesisalduse piirväärtused“ (edaspidi määrus nr 61) nõuetele. Määruse nr 61 § 8 lõike 1 punktis 4 on kehtestatud, et kui heitvee juhtimine kaugel asuvasse veekogusse või veejuhtmesse või kraavi veeseaduse § 3 lõike 4 punkti 2 tähenduses ei ole majanduslikult põhjendatud ning põhjavee seisundi halvenemise ohtu ei ole, võib heitvett hajutatult pinnasesse immutada kuni 10 m³ ööpäevas kaitsmata ja nõrgalt kaitstud

Kanaliseerimise lahendus täpsustatakse hooneprojekti käigus.

5.5.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus on 9m. Hoone maksimaalne korruselisus on 2.

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud elamud koos abihoonetega 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 eenduvasid 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) Naaberkiinnistul 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 meetrit;

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

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

Siseministri määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 7 lg 6 I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel loetakse veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30m³. Sellest tulenevalt on planeeringualale planeeritud tuletõrjevee 30 m³ mahuti, mille toide saadakse planeeritavast puurkaevust.

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

5.5.4. ELEKTRIVARUSTUS

Kavandatav elektrivarustus tagatakse Elektrilevi OÜ sõlmitava liitumislepinguga vastavalt Elektrilevi OÜ väljastatud tehnilistele tingimustele nr 455343. Uue-Mõhku maaüksusel olev elamukompleks omab liitumist elektrivarustuse tagamiseks.

Detailplaneeringu ala uue elamumaa hoone toide on ette nähtud olemasoleva alajaama Uue Mõhku:(Saue) fiidri F1 baasil. Nimetatud olemasoleva fiidri õhuliini mastilt 8 (Mõhku tee ääres) on ette nähtud uue objektile 0,4 Kv maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks on planeeritud kinnistule 0,4 kV liitumiskilp sissesõidutee äärde väljaspoole planeeritud piirdeaeda. Liitumiskilp on alati vabalt teenindatavad. Elektritoide liitumiskilbist objektini on ette nähtud maakaabliga.

Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu.

5.5.5. TELEKOMMUNIKATSIOON

Olemasolev elamukompleks omab liitumist sidekaabliga, kuid uue elamumaa krundi liitumist Telia sidekaabliga pole kavandatud, kuna olemasolev sidekaabel ei võimalda täiendavat liitumist. Telekommunikatsioon detailplaneeringu alal on tagatud mobiilside baasil. Perspektiivselt, kiire interneti olemasolul toimub liitumine ning ühendus valguskaabliga vastavat teenust osutava ettevõtte tehnilistele tingimustele.

5.5.6. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal lahendatakse individuaalkütte baasil. Selleks võib kasutada, kas elektrikütet, pelletikütet, maakütet, õhk-vesisoojuspumpa, päiksepaneeli vms. Eesmärgiga kasutada võimalikult keskkonnasõbralikku ning madalate kasutamise- ja hoolduskuludega küttesüsteeme.



Kinnise süsteemiga soojuspuurangu max sügavus võib olla 80m. Soojuspuurauku on võimalik puurida majast 2m kaugusele, krundi piirist 5m. Soojuspuuraukude vahe on min 10m. Kuna soojuspuurauk on lõpuni tamponeeritud ning temast vett ei võeta, siis sanitaarkaitseala või veevõtukohta hooldusnõudeid ei määrata. Enne puuraukude rajamist tuleb Harku Vallavalitsuselt taotled puuraukude asukoha kooskõlastus.

Päikesepaneelide kavandamisel tuleb need projekteerida hoone konstruktsiooni osana. Rajatava hoone soojavarustus süsteemide väljaehitamine tuleb määrata hoone projektiga.

Tehnoseadmed (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valida ja paigutada selliselt, et müratasemed vastaksid nii planeeritaval elamualal kui ka teistel lähedusse jäävatel elamualadel KeM määruse nr 71 lisas 1 II kategooria alale kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.

6. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeritava alal olev kõrghaljastust säilitatakse maksimaalselt. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kujasid.

Keskkonnakaitse abinõude alus: **Säästva arengu seadus § 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 (maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole 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.

Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Soovitavalt varjata konteinereid variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja külastajatele märkamatuks. Konteinerite koht määratakse hoone ehitusprojektis. Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjadega.

Täpsemalt lahendada krundi haljastus, parkimine, piirded, prügitünnide paigaldus jne. hoone ja haljastuse projekti mahus. Detailplaneeringu joonisel on näidatud prügikonteineri soovituslik asukoht.

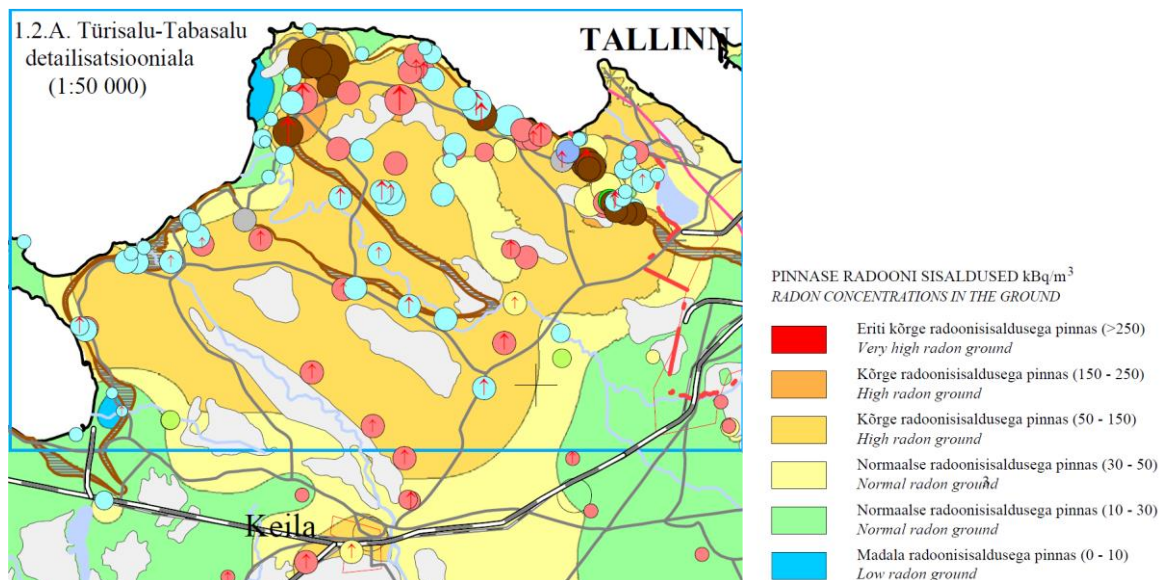
7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

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

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes kõrge radoonisisaldusega alal. **Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2023** „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“. Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2023 alapeatükile 4.1 *Radoon ja selle allikad* järgi teha elamutele pinnase mõõtmised.



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 projekteerimismäärustele.

Detailplaneerinu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos nr 1 suurusega 4317 m² ja pos nr 2 suurusega 6309 m² tasuta võõrandamine vallale;
- 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Tehnovõrgud ja – rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni (elektrivarustus);
- 5) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel ;

6) kohustus liituda ÜVK kohase ühisvee ja -kanalisatsiooniga selle valmimisel kahe aasta jooksul trassi valdaja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

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. PLANEERINGUGA 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

Aktiivsete elanike lisandumine piirkonda avaldab positiivset mõju sotsiaalses ja majanduslikus mõttes. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Kultuurilised mõjud

Detailplaneeringuga on määratud sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Sotsiaalsed mõjud

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

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud piirneb peamiselt planeeringualaga. Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritud hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või mürataseme suurenemine. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähene liikluskooormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

II DETAILPLANEERINGU JOONISED

Joonis_1_Situatsiooni_plaan_A4

Joonis_2_Kontaktvööndi_plaan_A3

Joonis_3_Tugiplaan_610x750

Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudeg