

OSA 2

Kumna külas Laia-Mõhku maaüksuse põhjapoolse osa ja lähiala
detailplaneering.

Tellij: Harku Vallavalitsus

Kallaste tn 12, Tabasalu, Harku vald
76901 Tel: 600 3848 harku@harku.ee

Huvitatud isik: Enno Rannas

e-post: rannasenno@gmail.com

Kinnistul paikneb arheoloogiamälestis Asulakoht reg-nr 17477

TÖÖ NR: DP-EX 5-18

Evox OÜ

Leetpõõsa 16 Vahi alevik Tartu vald

Evox@evox.ee

Mob 53739326

Aprill
Tartu 2019

TÖÖ KOOSTAJAD :

.....

Planeerija: Aivar Lääne, loodusteadused
magistrikraad (MSc) Maastikukaitse- ja
hooldus

- Projekti üldjuhtimine
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

.....

Planeerija: Martin Miller. tehnikateaduse
magistrikraad (MSc) Maastikuarhitektuur

- Arhitektuur
- Planeerimislahendus
- Maakasutus

OSA 2

SELETUSKIRI

Sisukord

1. Sissejuhatus	4
Detailplaneeringu eesmärk.....	4
2. Detailplaneeringu lähtedokumendid.....	4
3. Detailplaneeringu planeerimissetpanek.....	5
3.1. Alusplaan	5
3.2. Olemasolev olukorra analüüs	5
3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed.....	6
3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine	8
3.5. Ehitusõigus	9
3.5.1. Kruntide ehitusõigused.....	9
3.5.2. Likvideeritavad objektid	10
3.6. Ehitistevahelised kujad	10
3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele	10
3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus	11
3.9. Haljastus	13
3.10. Tehnovõrgud.....	13
3.10.1. Veevarustus	13
3.10.2. Tuletõrje veevarustus	14
3.10.3. Reoveekanaliseerimine	15
3.10.4. Sadeveekanaliseerimine.....	16
3.10.5. Soojavarustus	16
3.10.6. Elektrivarustus.....	16
3.10.7. Telekommunikatsioonivõrk	17
3.10.8. Tänavavalgustus	17
3.11. Keskkonnakaitse abinõud	18
3.12. Servituudid.....	18
3.13. Kuritegevuse riskide vähendamine.....	18
3.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused	18
3.15. Planeeringu rakendamine	23
3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine.....	23

1. Sissejuhatus

Käesoleva detailplaneeringu algatamise taotlejaks on Enno Rannas. Algatatava detailplaneeringu eesmärk on maatulundusmaa sihtotstarbega Laia-Mõhku katastriüksuse loodepoolsest osast u 5000 m² suuruse elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks. Planeeritav kinnistu piirneb valdavalt üldplaneeringu kohaselt väikeelamumaaga ja maatulundusmaaga. Planeeritavale alale juurdepääs on tagatud Kumna asfaltkattega teelt.

Detailplaneeringu eesmärk

Detailplaneeringu koostamise eesmärgid on:

- Laia-Mõhku katastriüksuse loodepoolsest osast u 5000 m² suuruse elamumaa sihtotstarbega krundi moodustamiseks ning ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks.
- Liikluskorralduse ja tehnovarustuse lahendamine.
- Heakorrastuse ja haljastuse lahendamine.
- Kõigi vajalike piirangute ja servituutide määramine.

2. Detailplaneeringu lähtedokumendid

- Harku valla üldplaneering kehtestatud 17.10.2013 otsusega nr 138
- Harku Vallavalitsusele detailplaneeringu algatamise taotlus (registreeritud Harku Vallavalitsuses 22.03.2018 nr 12-1/235-1) Kumna külas Laia-Mõhku (katastritunnus 19801:012:0173) maaüksusele
- Maanteeameti kiri Seisukohtade väljastamine Kumna küla Laia-Mõhku maaüksuse detailplaneeringu koostamiseks (06.04.2018 nr 15-2/18/15951-2)
- Muinsuskaitseameti kiri Seisukoht Kumna külas Laia-Mõhku maaüksuse detailplaneeringu algatamise taotlusele (Meie 12.04.2018 nr 1.1-7/814)
- Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering.
- Harku Vallavolikogu 30.08.2018 otsus 78 detailplaneeringu algatamine Kumna külas Laia-Mõhku maaüksuse põhjapoolse osa ja lähiala detailplaneering.

3. Detailplaneeringu planeerimisettepanek

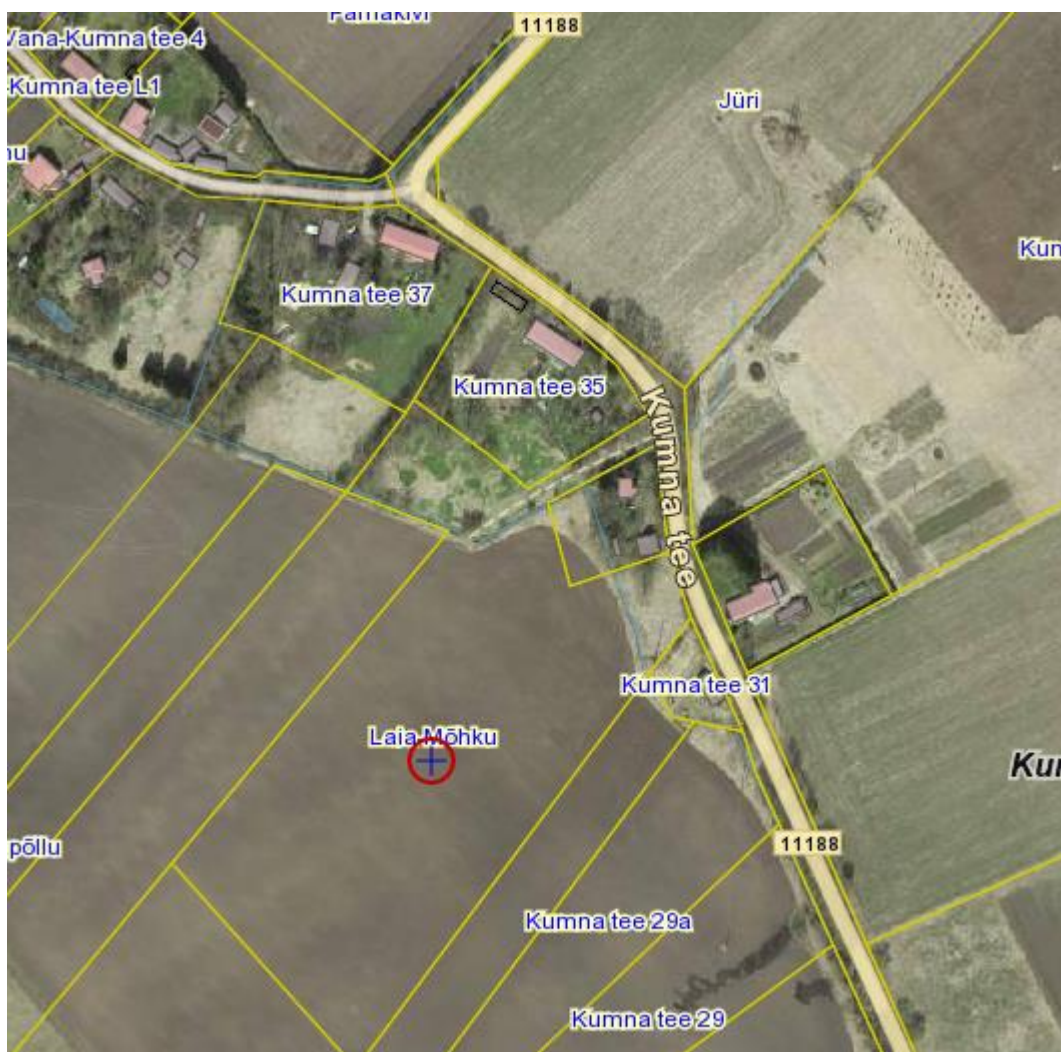
3.1. Alusplaan

Topo-geodeetiline alusplaan, koostaja G.E.Point OÜ Töö nr 18-G398. 2018 a.

3.2. Olemasolev olukorra analüüs

Maakasutus: Maa-ameti kaardiinfo kohaselt on Laia-Mõhku kinnistu 100 % maatulundusmaa. Kinnistu suurus on 3,6 ha, millest 3,55 ha on haritav maa, 0,05 ha muu maa (veealune maa).

Joonis1 Planeeringuala aerofoto, planeeringuala kinnistu märgistatud punase ringiga



Planeeritav ala piirneb põhjast Kumna tee 35 (katastritunnus 19801:012:0810) elamumaaga (pindala:6541 m², s.h. ehitiste alune maa: 287 m², haritav maa: 3000 m², looduslik rohumaa: 2000 m², õuemaa: 1000 m², muu maa 1000 m²), kirdest Kumna tee L1 (katastritunnus 19801:012:0136) transpordimaaga, Kumna tee 33 (katastritunnus 19801:001:3035) elamumaaga (pindala 2524 m² s.h. ehitiste alune maa: 114 m²), idast Kumna tee 31 (katastritunnus 19801:012:0111) elamumaaga, Allikavälja (katastritunnus 19801:012:0114) maatulundusmaaga (pindala 0,75 ha maatulundusmaa 100%), lõunast Pika-Mõhku (katastritunnus 19801:012:0174) maatulundusmaaga ning läänest Rebase (katastritunnus 19801:012:0087), Allikapõllu (katastritunnus 19801:012:0113) ja Jüri (katastritunnus 19801:012:0192) maatulundusmaadega ning loodest Kumna tee 37 (katastritunnus 19801:012:0800) elamumaaga.

Maaüksuse reljeef on tasane ja piirneb läänes ja lõunaküljest kraaviga. Elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetoide ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Kavandatava tegevuse käigus tekivad kaevis, ehitusjäätmel, olmejäätmel. Ehitusjäätmel viia taaskasutusse. Jäätmel kogumise, veo, taaskasutamise ning kõrvaldamise korraldus, nende tegevustega seotud tehnilised nõuded ning jäätmel tervisele ja keskkonnale põhjustatud ohu vältimise ja vähendamise meetmed on sätestatud Harku valla jäätmehoolduseeskirjaga.

Joonis 2 Detailplaneeringus kavandatav krundijaotus



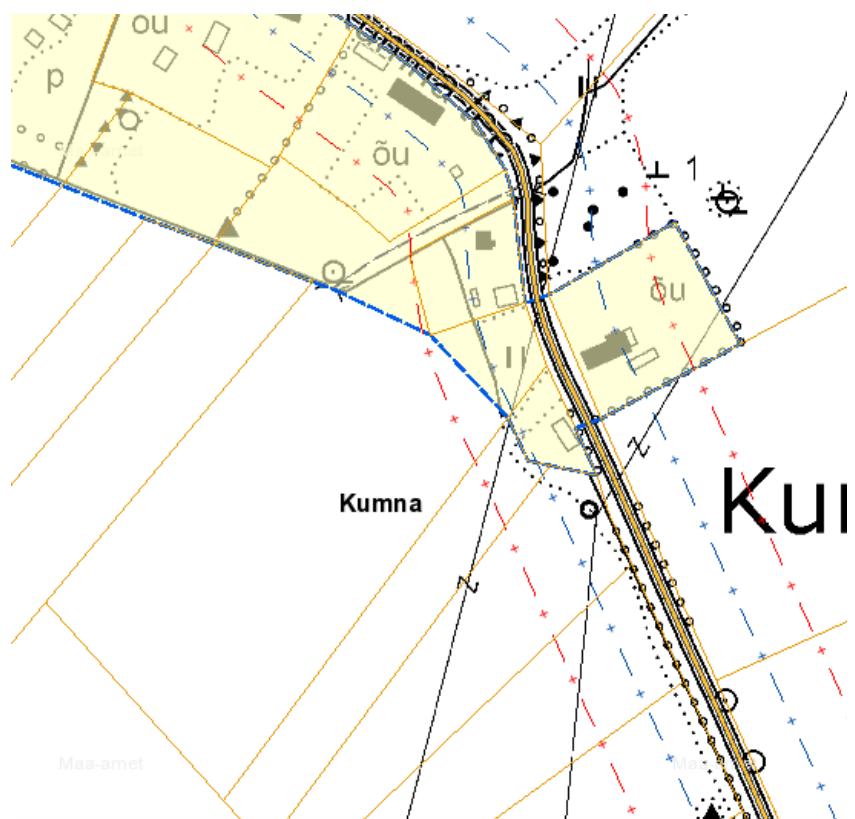
Kinnistu jagamisel moodustatakse elamumaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 5000m², ülejäänud kinnistuosas suurusega 31000 m² säilib olemasolev olukord.

3.3. Planeeringuala kontaktvööndi funktsionaalsed ja linnaehituslikud seosed

Harku valla üldplaneeringu kohaselt (17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneering asub) Laia-Mõhku kinnistu loodepoolne osa


elamumaal. Kinnistu jagamisel moodustatakse elumumaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 5000m² elumumaa ossa.

Joonis 3 Väljavõte üldplaneeringust, teega piirneval alal lubatud uute elamukruntide moodustamine



LEPPEMÄRGID

Maakasutus

 Elumumaa (korterelamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes nagu Harkujärve, Tiskre ja Laabi külades)

Kinnistu jagamisel moodustatakse elumumaa sihtotstarbega kinnistu suurusega 5000m² elumumaa ossa.

Tabel 1 Lähimate kinnistute hoonestus

Tunnus	Lähiaadress	Sihtotstarve	Pindala	Ehitiste alune maa x-gis	Hoonete arv Põhihoone/ abihooned

19801:012 :0810	Kumna tee 35	Elamumaa 100%	6541 m ²	287 m ²	1/1
	Kumna tee 33	Elamumaa 100%	2524 m ²	114m ²	-
19801:012 :0111	Kumna tee 31	Elamumaa 100%	4867 m ²	200 m ²	1/1
42301:001 :0980	Uustalu	Elamumaa 100%	936 m ²	110 m ²	1/1
19801:012 :0114	Allikavälja	Maatulundu smaa 100%	7500m ²	-	-
19801:012 :0174	Pika-Mõhku	Maatulundu smaa 100%	20,30 ha	-	-
19801:012 :0087	Rebase	Maatulundu smaa 100%	2.59 ha	-	-
19801:012 :0192	Jüri	Maatulundu smaa 100%	9,05 ha	-	-
19801:012 :0800	Kumna tee 37	Elamumaa 100%	8517 m ²	416m ²	1/2

Tabel 2 Detailplaneeringus kavandatav tegevus

Nimetus	Pos nr	Pindala	
Laia-Mõhku	Pos1	5000 m ²	elamumaa
Jagamisel tekkiv kinnistu	Pos2	31000 m ²	maatulundusmaa

Jagatava Laia-Mõhku kinnistu elamumaaosa kavandatav hoonestus sarnaneb naaberkruntide hoonestustihedusega ja hoonestuse mahud jälgivad väljakujunenud külamiljööd.

3.4. Planeeritava ala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistu kaheks jagamine ning uuele elamumaa sihtotstarbega krundile ehitusõiguse määramine elamu ja kuni 3 abihoone rajamiseks. Elamuala määramisel on lähtutud üldplaneeringust. Üldplaneeringus toodud elamuala joon on kooskõlas väljakujunenud küla hoonestatud ala mõttelise piiriga. Kahe hoonestusala kavandamine on otstarbekas arvestades väiksema üle maaparanduskraavi asuva ala suurust piisava suurusega ca 650m². Maaüksuse reljeef on tasane. Maaüksusel kasvab üksikuid puid. Pärast ehitusloa saamist on

vajalik taotleda Harku Vallavalitsusest raieluba, lisades kõrvalkinnistute kooskõlastused. Elamu ja abihoonete ehitamiseks pole vaja teha ulatuslikke pinnasetõid ning muuta kinnistu üldist reljeefi. Planeeringulahenduses muudetakse maakasutuse sihtotstarvet Laia-Mõhku kinnistu loodepoolne osas. Kruntide pindala ja sihtotstarbed on ära toodud tabelis 1.

3.5. Ehitusõigus

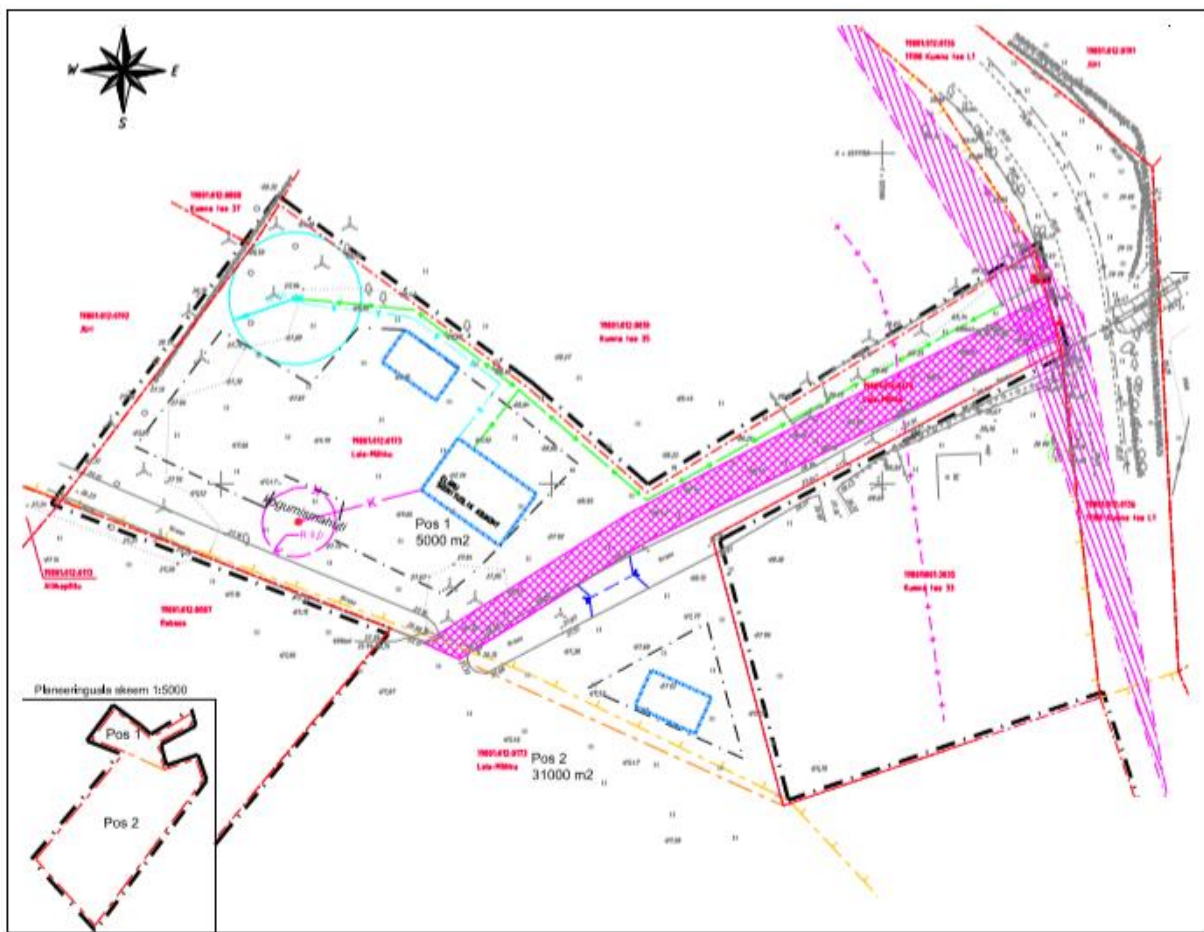
3.5.1. Kruntide ehitusõigused

Kruntide ehitusõigustega on määratud: 1) Krundi pindala; 2) Krundi kasutamise sihtotstarve; 3) Hoonete suurim lubatud arv krundil; 4) Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala; 5) Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus; 6) Korruselisus; 7) Lubatud katusekalde; 8) Tulepüsivusaste;

Tabel 3 Kruntide ehitusõigused

nr	Nimetus	Pos1	Pos2
1	Krundi pindala	5000 m ²	31000 m ²
2	Krundi kasutamise sihtotstarve	100 % väikeelamumaa (EE)	100 % Maatulundusmaa (M)
3	Hoonete suurim lubatud arv krundil	Elamu 1 Abihooned 3	-
4	Hoonete suurim lubatud ehitisalune pindala	Kokku 500m ² 1. Elamu kuni 250m ² 2. Abihooned kuni 250m ²	-
5	Hoonete suurim lubatud absoluutkõrgus	1. Elamu 7,5 m 2. Abihoone 5,0 m	-
6	Maksimaalne korruselisus	1. Elamu 2 korrust 2. Abihoone 1 korrus	-
7	Lubatud katusekalde*	0-45 °	-
8	Tulepüsivusaste	TP-3	-
Kuni 20 m ² ehitisealuse pinnaga ehitised peavad jääma planeeringuga määratud ehitisealuse pinna sisse. Kuni 20 m ² ehitisi võib püstitada hoonestusalade piires ja kuni 20m ² hoonete arv ei ole seotud abihoonete arvuga krundil.			
*0° kaldega katus võib olla ainult hoone ühekordsel mahul			

Joonis4 Väljavõte detailplaneeringu põhijooniselt



3.5.2. Likvideeritavad objektid

Likvideeritav objektid kinnistul puuduvad.

3.6. Ehitistevahelised kujud

Ehitistevahelised kujud on lahendatud vastavalt Eesti Projekteerimisnormidele, kus on kehtestatud tuld kartvate hoonete kauguseks krundi piirist vähemalt 4 m ning hoonete omavaheliseks kauguseks vähemalt 8 m. Detailplaneeringuga on lubatud tuld kartvad hooned TPIII.

3.7. Arhitektuurinõuded ehitistele

Lubatud katusetüüp on viilkatus kahepoolse viiluga või lamekatus. 0° kaldega katus võib olla ainult hoone ühekordsel mahul. Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Kahekordse hoonemahu puhul kavandada üks maapealne korrus + katusekorrus (korrus, mille pinnast suurem osa on

madalam kui 2,5 m ning mille ruumidel on kaldseinad või kaldlaed). Katuste kattematerjalina on soovitatav kasutada katusekive, katusekivi imitatsiooniga (musta-, halli või tumepruuni värvi) profiilplekki või muud materjali, mis ühtib ala kontaktvööndis kasutavate materjalidega. Välisviimistlusmaterjalina kasutada hoonetel põhiliselt kas puitu, krohvi või kivimaterjale. Keelatud on kasutada plast- või (profileeritud) metallvoodrit ning intensiivseid/erksaid (tehismaterjalile iseloomulikke) värve. Piirete tüüpidest on lubatud võrkaed osaliselt hekiga kombineeritult, maksimaalse kõrgusega 1,5m või hoone arhitektuuriga sobiv lippaed maksimaalse kõrgusega 1,5m; lubamatud on plank- või plekkaiad jm sobimatud piirdeübid. Kivi võib kasutada piirdeaia puhul kas piirdeaia postide või sokli rajamisel. Kavandatav piirete tüüp ja haljastuse põhimõtted näidata ära koos ehitusprojektiga. Detailplaneeringu on määratud krundi planeeritud hoonestusala. Väljaspool planeeritud hoonestusala kehtib ehituskeeld. Planeeritavale hoonestusalale ei ole määratud kohustuslikku ehitusjoont.

3.8. Tänavate maa-alad ja liikluskorraldus

Juurdepäas planeeritavale elamualale lahendada kinnistu piires riigiteelt 11188 asukohast, kus on tagatud majandus- ja taristuministri 05.08.2015 määruses nr 106 „Tee projekteerimise normid“ lisa „Maantee projekteerimisnormid“ (edaspidi Normid) punkt 5.2.7 nõutavad nähtavused. Juurdepääsu kavandamine riigitee 11188 km 1,42 (algselt soovitud asukoht) on võimalik üksnes tingimusel, et nähtavuskolmnurgas asuv nähtavust piirav kõrghaljastus likvideeritakse. Selleks on saavutatud planeeringu käigus kokkulepped kõrvalkinnistute omanikega ning nähtavuskolmnurk kanda kitsendusena planeeringujoonistele. Lähtuvalt asjaolust, et planeeringuala piirneb riigiteega, siis planeeringu koostamisel arvestatakse olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute ulatust tuleb planeeringu koostamisel hinnatakse vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016. a. määrusele nr 32 ning planeeringu kehtestaja kaalutusotsusel kavandada vajadusel leevendavad meetmed häiringute, sealhulgas keskkonnaministri 16.12.2016. a. määruses nr 71 lisas 1 toodud müra normtasemete, tagamiseks. Hinnates maantee liikluskoormusega kaasnevaid mõjusid ei kaasne ohtu inimeste tervisele ja heaolule Tee omanik (Maanteeamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Arendusega seotud ristmik rekonstrueeritakse ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldatakse (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist. Maanteeamet ei võta endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks. Arendusetegevusega seotud riigitee laiendamise, uute ristmike kavandamise, jalgratta- ja jalgte kavandamise jne korral on nende projekteerimine ning

väljaehitamine KOV kohustus (PlanS § 131 lg 1) kui planeeringu koostamise korraldaja ja detailplaneeringust huvitatud isik ei ole kokku leppinud teisiti. Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitus projekte 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 Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Hinnates kõrvalmaantee liikluskoormusega kaasnevaid mõjusid ei kaasne ohtu inimeste tervisele ja heaolule. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemaasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimesele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal. Vastavalt Teeseadusele (RT I 1999 26,377) nähakse ette tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimestele ohtlike mõjude vähendamiseks tee äärde kaitsevöönd. Detailplaneeringu elluviimisega ei kaasne negatiivseid mõjusid eespool loetletud eesmärkide täitmiseks.

Juurdepääs on kavandatud riigitee 11188 km 1,42. Nähtavuskolmnurgas asuv nähtavust piirav kõrghaljastus likvideeritakse. Planeeringu käigus on saavutatud kokkulepped kõrvalkinnistute omanikega ning nähtavuskolmnurk kantakse kitsendusena planeeringujoonistele. Peale kõrghaljastuse likvideerimist ala korrustatakse.

Joonis 5 Nähtavuskolmnurk



3.9. Haljastus

Planeeritav ala on sihtotstarve on maatulundusmaa. Planeeringualal ei kasva väärtuslikku kõrghaljastust.

3.10. Tehnovõrgud

3.10.1. Veevarustus

Planeeringualale kavandataval elamumaal on kavandatud lokaalne veevarustus. Kaevu planeerimisel peab arvestama naaberkinnistute reoveesüsteeme, sest kaevu ja reovee imbsüsteemi vahe peab olema min 60 m. Käesoleval hetkel puudub info naaberkinnistute reovee imbsüsteemide kohta. Enne kaevu rajamist vajalik täpsustada. Kui ehitatakse piirkonnas ühisveevärk on kohustus liituda. Planeeritud elamu ööpäevane tarbevee arvutuslik vooluhulk on 0,3 m³ /d. Peale ÜVK kohase veetrassi väljaehitamist piirkonda on maaüksuste igakordne omanik kohustatud 2 aasta jooksul trassi väljaehitamise arvestes liituma trassiga vee-ettevõtja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

Kavandatava puurkaevu lähiraadiuses 60m. ei asu reostusohlikke objekte



Puurkaevu rajamise puhul sanitaarkaitseala ei moodustata, kui vett võetakse põhjaveekihi alla 10 m³ ööpäevas ühe kinnisasja vajaduseks*. Puurkaevu

võimalik asukoht on näidatud põhijoonisel. Täpne asukoht määratakse projekteerimise käigus koos hoonestuse paiknemisega. Kinnistu omanik peab jälgima veevõtukoha hooldusnõuded**:

Ühe kinnisasja omanikule vajaliku kaevu asukoht peab olema võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, käimlad, prügikastid, väetise- ja sõnnikuhoidlad, õlimahutid, kanaliseerimata saunad jne.) suhtes põhjaveevoolu suunas (järgib üldjoontes maapinna kallakust) ülesvoolu ja neist krundi piires võimalikult kaugemal (mitte vähem kui 10 m). Asukoha valikul peab arvestama, et see ei oleks võimalike reostusallikate (kogumiskaevud, prügikastid, kanaliseerimata saunad jne) läheduses ja mitte lähemal kui 10 naaberkinnistu piirile, et tagada hooldusala.

*Veeseadus

**Veehaarde sanitaarkaitseala moodustamise ja projekteerimise kord ning sanitaarkaitsealata veevõtukoha hooldusnõuded põhjavee kaitseks

[RT I, 12.04.2011, 6 - jõust. 15.04.2011])

3.10.2. Tuletõrje veevarustus

3.10.2.1 Lähtedokumendid

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju.

Tuleohutus on lahendatud detailplaneeringus vastavalt järgmistele normdokumentidele:

- SM 03.12.2018 määruse nr 17
- EVS 812-3:2018 „Küttesüsteemid“
- EVS 8127:2018 „Ehitiste tuleohutus“

3.10.2.2 Tuleohutuse tagamise põhimõtted

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Selle täitmiseks peab hoonetevaheline kuja olema 8 meetrit. Kui kuja on väiksem tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega. Ettenähtud ehitiste vähimaks tuleohutusklassiks on TP3. Täpsed tuleohutuskujud ning ehitiste tulepüsivusklassid määrata ehitusprojekti käigus igale konkreetsele hoonele eraldi. Planeeringualale on tagatud päästetehnika vaba juurdepääs

3.10.2.3 Hoonete tuleohutusklass, kasutusviis, korruste arv ja pindala

Ehitise tuleohutusklass: TP3 Ehitise kasutusviisi klass: I (elamu ja eluruumid, majapidamise abihooned). Hoonete kõrgus elamu kuni 7,5m ja 2 korrust ehitisaluse pinnaga kuni 250m² . Abihooned kõrgus kuni 5m, 1 korrus ja ehitisaluse pinnaga kuni 250m² .

3.10.4. Sadeveekanalisisatsioon

Sadevesi juhitakse sõiduteelt põikikalletega kõrvalaladele, kus vesi imbub pinnasesse. Tee ja krundi piiri vahele on immutamisel otstarbekas pinnase planeerimisel kujundada madal nõva vee kogumiseks enne pinnasesse immutamist. Nõva sügavus kujundatakse 0.2 kuni 0.4 m. Sademevee juhtimine naaberkruntidele on keelatud.

3.10.5. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalselt. Soovitatav lahendus Soovitatav on kasutada kaasaegsed ning keskkonnasäästlikke lahendusi – nt soojuspumpade baasil.

3.10.6. Elektrivarustus

Elektrivarustuse lahendatakse kavandatavast Kumna tee ääres asuvast liitumiskilbist maakaabliga. Maa-alustele kaabelliinidele maa-alal, mida piiravad mõlemal pool liini 1m kaugusel äärmistest kaablitest paiknevad mõttelised vertikaaltasandid, on detailplaneeringuga määratud kaitsevöönd, milles kitsendatakse kinnisasja omaniku või valdaja tegevust vastavalt *elektriohutusseaduse* §15-le ja Vabariigi Valitsuse määruse *elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus* §2-le. Väljastatud tehnilised tingimused 316839 kuupäev 25.09.2018.

Tingimused kliendile:

1. Tarbija varustamine elektrienergiaga nähakse ette olemasolevast Kumna küla:(Saue) alajaama kolmandast (F3) fiidrist. Toide jõuab kinnistuni mööda 0,4 kV maakaabelliini.
2. Objekti elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile 0,4 kV liitumiskilp ja jaotuskilp. Liitumiskilp planeerida tarbijate kruntide piiridele soovitavalt mitmekohalistena teelasse. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Detailplaneeringuga määrata tehnotrassid 0,4 kV kaabelliinile.
3. Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.
4. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada.
5. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 0,4 kV maakaablite koridor.
6. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

7. Planeeringu tehniline lahendus peab enne kooskõlastamist saama kirjaliku heakskiidu tehnilised tingimused koostanud isikult. Võimalike kitsenduste kohta tuleb tehniliste tingimuste väljastajale Marii Uduvee aadressil marii.uduvee@elektrilevi.ee saata andmed kitsenduste, kinnistu ja omaniku kohta.

8. Detailplaneering kooskõlastada Elektrilevi OÜ-ga. Projektide kooskõlastamist on võimalik teostada läbi iseteeninduse portaali ja infot on võimalik saada Elektrilevi kodulehel: <https://www.elektrilevi.ee/et/projektide-kooskolastamine>

9. Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.

10. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks pöörduda Elektrilevi OÜ poole. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb Elektrilevi OÜ-le esitada moodustatud kinnistute aadressid.

3.10.7. Telekommunikatsioonivõrk

Käesoleva detailplaneeringuga ei kavandata telekommunikatsioonivõrkude rajamist

3.10.8. Tänavavalgustus

Planeeringualal olemasolev tänavavalgustus puudub.

3.10.9 Maaparandussüsteem

Planeeringuala piirneb lääne ja lõunapoolses osas maaparandussüsteemi kraaviga. Kinnistuomanikul on kohustus tagada maaparandussüsteemi KEILA-JÕE 2 hoiualaga piirnevate kraavide säilitamine. Planeeringu põhijoonisel on näidatud juurdepääsutee ja truubi võimalik asukoht. Truubi rajamiseks vajalik ehitusprojekt. Ehitusprojekt peab olema selline, et selle kohaselt ehitatav ehitis vastaks nõuetele, sealhulgas arvestaks ehitise sobivust, kasutatavust ja korrashoiu vajadust. Ehitusprojekti kohaselt peab olema võimalik ehitada, ehitise ja ehitamise nõuetele vastavust kontrollida ning asjakohasel juhul ka ehitist kasutada ja korras hoida. Maaparanduskraave tuleb regulaarselt korrastada ja hooldada. Olemasolev kraav ei vaja puhastamist enne ehitamist. Vee vaba voolamise tagamiseks ei ole lubatud kahjustada kraavi nõlvusi. Planeeringualal asuvad kraavid ei ole maaparandussüsteemi eesvoolud. Kraavile on tagatud ligipääs

planeeringus määratud hoonestusalade kaugusega kraavi teljest 10m. Hoonestusalade ja kraavi vahelise puhverala laius on piisav vähendamaks ohtu teiste kinnistute niiskusrežiimi rikkumiseks.

3.11. Keskkonnakaitse abinõud

Planeeringu elluviimisega ei kaasne negatiivseid keskkonnamõjusid. Planeeringualasse jäävatele krundile on ette nähtud prügikonteinerid. Kõik õli- ja muud ohtlikud jäätmed, samuti olmejäätmed tuleb koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võib teostada vastavat jäätmeluba omav ettevõtte. Prügikonteineri asukoht on kavandatud Kumna tee äärde.

3.12. Servituudid

Tehnovõrkude servituudid seatakse vastavalt projekteerimistingimustele. Vajalik on teeservituudi seadmine Pos.2 kinnistu kasuks Pos 1 läbiva teesosas.

3.13. Kuritegevuse riskide vähendamine

Planeeringut koostades on erinevad välisruumid kavandatud selliselt, et on arvestatud erinevaid kuritegevust vähendavaid meetmeid. Oluliseks on seatud:

- teede ja hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud;
- erineva kasutusega alade selgepiiriline ruumiline eristamine.
- jälgitavus (videovalve, naabrivalve);
- valdusele sissepääsu piiramine;

3.14. Muud seadusest tulenevad kinnisomandi kitsendused

3.14.1. Teeseadus

Avalikult kasutatava tee kaitsevööndi ulatust reguleerib Ehitusseadustik § 71, lg 2, mille kohaselt on kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast 30 meetrit. Tee omanik ei võta endale kohustust vähendada olemaasoleva maantee liiklusest tulenevaid, inimesele ohtlikke mõjusid planeeritaval alal.

Arendusega seotud ristmik tuleb rekonstrueerida ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeringualale mistahes hoone ehitusloa väljastamist.

Juurdepääsu kavandamine riigitee 11188 km 1,42 (algselt soovitud asukoht) on võimalik üksnes tingimusel, et nähtavuskolmnurgas asuv nähtavust piirav kõrghaljastus likvideeritakse. Selleks on saavutatud planeeringu käigus kokkulepped kõrvalkinnistute omanikega ning nähtavuskolmnurk kantud kitsendusena planeeringujoonistele. Nähtavuskolmnurk on kitsendus, kus lisaks kõrghaljastuse likvideerimise kohustusele ei tohi nähtavuskolmnurkadesse edaspidi kavandada nähtavust piiravaid takistusi, sh plankaed, hekk, täiendav kõrghaljastus vms.

3.14.2. Muinsuskaitseameti tingimused

Muinsuskaitseamet nõustub (2018.04.12_MKA-st seisukoht dp algatamise taotlus) detailplaneeringu algatamisega tingimusel, et detailplaneeringu menetluses juhendatakse järgmistest Muinsuskaitseameti nõuetest (kiri 30.01.2020 nr 5.1-17.5/27-3):

1. Detailplaneeringu algatamise ajal kehtinud muinsuskaitseaduse § 25 lg 10 alusel oli, juhul kui detailplaneeringuga planeeritaval maa-alal asub kinnismälestis või selle kaitsevöönd, kohustuslik koostada planeeringule muinsuskaitse eritingimused. Muinsuskaitse eritingimused (vt 3.15.4) on Muinsuskaitseamet saatnud 12.09.2018 (kiri nr 5.1-17.5/27), selles välja toodud nõudeid on järgitud ning ka Muinsuskaitseameti 12.04.2018 kirjas nr 1.1-7/814 välja toodud nõue teostada kinnistul arheoloogilised eeluuringud on täidetud (vt 3.15.3).

2. Arheoloogiliste eeluuringute tulemuste põhjal ning uuringute aruandes antud soovitusi arvestades tuleb edasistel kaevetöödel juhendada järgmistest tingimustest:

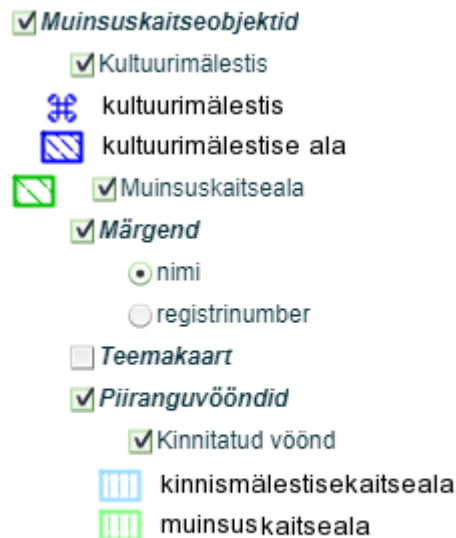
- Kaevetöödel läänepoolsel hoonestusalal tuleb tagada arheoloogiline uuring. Sobivaks uuringumeetodiks on arheoloogiline jälgimine kaevetööde ajal. Kaevamisel tuleb arvestada seisakutega, et arheoloogile oleks tagatud pinnases leiduva arheoloogilise materjali ja ehitistega seotud struktuuride tuvastamine ja dokumenteerimine. Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vastava pädevusega isik või ettevõtja (MuKS §-d 46-47, § 68 lg 2 p 3 §-d 69-70).
- Kui kaevetööd (sh juurdepääsutee rajamine) läänepoolsel hoonestusalal on planeeritud samaaegselt idapoolsel hoonestusalal toimuvate kaevetöödega, siis lasta arheoloogil ka need kaevealad üle vaadata. Juhul kui see ei ole võimalik, siis teavitada idapoolse hoonestusala kaevetöödest Muinsuskaitseametit, kes võimalusel ise koha peal kaevetööd üle vaatab.

- Enne kaevetööde teostamise algust taotleda Muinsuskaitseametist tööde tegemise luba (MuKS § 52 lg 3; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Tööde tegemise loa taotluse vorm). Luba väljastatakse pärast arheoloogiliste uuringute uuringukava heakskiitu ja uuringuteatise esitamist.
- Muinsuskaitseameti määratud arheoloogiline jälgimine on eraisikule 100 % ulatuses hüvitatav (maksimumsummas 1000 eurot). Juriidilisele isikule on uuringud hüvitatavad 50 % ulatuses (1500 euro piires).

3. Kõikidel kaevetöödel, nii mälestise ja selle kaitsevööndi alal kui ka väljaspool, tuleb arvestada arheoloogiliste leidude ja arheoloogilise kultuurikihi ilmsikstuleku võimalusega. Sellisel juhul on leidja Muinsuskaitseadusest tulenevalt (§ 31 lg 1, § 60) kohustatud tööd katkestama, jätma leiukohta ning teatama sellest Muinsuskaitseametile.

Joonis 6 Muinsuskaitseobjektid (X-Gis kaardirakendus)





3.14.3. Arheoloogilised uuringute aruanne

Kinnistul paikneb Kultuurimälestis riikliku registri nr 17477. Laia-Mõhku maaüksuse kohta on koostatud Arheoloogiliste uuringute aruanne koostaja Ants Kraut Muinasprojekt OÜ, Tallinn 2018

Arheoloogiliste uuringute aruandes lk 8 esitatud ettepanekute alusel on väljatoodud järgmised punktid,

- Uuringuga saadud info põhjal ei ole takistavaid asjaolusid detailplaneeringu eskiisjoonisel märgitud rajatiste ehitamiseks näidatud asukohal. Leidude ilmsikstuleku tõenäosus nende kaevetöödel on väike. Rajatiste võimalik ümberpaigutamine hoonestusala piires ei muudaks saadud tulemust kultuurimälestise säilimise aspektist säästlikumaks.
- Arvesse võttes hoonete ja osaliselt trasside paiknemist mälestise alal, samuti üksik- ja juhuleidude suhtelist arvukust ning ainulaadsust (varase metalliaja leiud) Kumna asulakohal ja selle ümbruses tuleb tagada arheoloogiline jälgimine esmajoonelise läänepoolse hoonestusala vundamendisüvendite kaevamisel kuni selgelt eristuva loodusliku aluspõhjani. Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7, § 40 lg 5). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36).
- Idapoolse hoonestusala, juurdepääsutee, kaevu ja mahuti osas pole arheoloogiline jälgimine ilmtõenäoline vajalik, kuid sellegipoolest tuleb Muinsuskaitseametilt eelnevalt kaevetöödest informeerida, et selle esindajal oleks võimalik koha peal kaevetöid üle vaadata.
- Mälestistel ja nende kaitsevööndis peab tööde teostaja ehitus- ja kaevetöödele eelnevalt taotlema Muinsuskaitseametist väikesemahuliste tööde loa (MuKS § 24; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Loataotlus kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal väiksemahulisteks töödeks).

Väikesemahuliste tööde luba väljastatakse pärast arheoloogilise uuringu loa väljastamist.

3.14.4. Muinsuskaitse eritingimused

Muinsuskatseameti poolt on koostatud töö „Muinsuskaitse eritingimused Harjumaal Harku vallas Kumna külas asuva Laia-Mõhku kinnistu (19801:012:0173) detailplaneeringule „ , Mälestis: asulakoht reg-nr 17477, koostaja Anu Kivirüüt Tartu 2018.

Väljavõtte aruandest:

4. Hinnang planeeringuga kavandatavatele muudatustele mälestise säilimise ja vaadeldavuse ning kultuuriväärtuslike struktuurilelementide säilimisele ruumilises kontekstis Uute hoonete ja kommunikatsioonide ehitamine mõjutab mälestise kaitsevööndi alal olevate võimaliku arheoloogilise kultuurikihi ja kultuuriväärtusega esemete säilimist, kuid vajalike meetmete (arheoloogilised uuringud) kasutusele võtmisel on võimalik mälestisele ja seal peituvale teaduslikule teabele tekitatavat kahju minimeerida. Arheoloogilise asulakoha puhul on oluline säilitada maksimaalses ulatuses koha peal säilinud arheoloogiline kultuurkiht. Mälestise vaadeldavus, kui ei ole säilinud püstiseid või maastikul jälgitavaid ajaloolisi struktuurilelemente, ei ole seda tüüpi mälestise puhul oluline. 5. Nõuded planeeringu koostamisel mälestiste säilitamise ja vaadeldavuse tagamiseks ning nende kaitsevööndi eesmärkide täitmiseks 1. Planeeringu koostamisel lähtuda kultuuriministri määruse “Üldplaneeringu ja detailplaneeringu muinsuskaitse eritingimuste kord” § 2 lõigetest 3 ja 5 ning Muinsuskaitseaduse § 351 esitatud nõuetest. 2. Asulakoha ja selle kaitsevööndi alal tuleb kaevetöödel tagada arheoloogiliste uuringute läbiviimine. Uuringutega seotud kulud kannab tööde tellija (MuKS § 35 lg 7). Arheoloogilisi uuringuid võib läbi viia vaid Muinsuskaitseameti vastava tegevusloaga ettevõtja (MuKS § 34 lg 4, § 36).

3. Kaevetöödel asulakoha kaitsevööndis on vajalik läbi viia arheoloogilised uuringud jälgimise, vajadusel väljakaevamiste vormis. 4. Enne pinnasetööde algust peab kinnistu omaniks või tema volitusel tööde teostaja taotlema Muinsuskaitseametist tööde alustamise loa (MuKS § 24; <https://www.muinsuskaitseamet.ee/et/load> - Loataotlus kinnismälestisel, selle kaitsevööndis ja muinsuskaitsealal väiksemahulisteks töödeks). 5. Mälestise olemusest lähtuvalt (arheoloogiline asulakoht) ei ole põhjust seada muinsuskaitseeritingimusi vaatesektoritele, ehitusjoonele, hoonestuse kõrgusele, krundi täisehitusprotsendile, ehitusmahtudele, välisviimistlusmaterjalidele, katusekujule ja piiretele või määratleda ehituskeelualasid.

3.15. Planeeringu rakendumine

Kruntidele jäävate juurdepääsuteede, haljastuse jms väljaehitamise kohustus on vastava krundi valdajal. Planeeringu elluviimise kava:

- Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. 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 maaüksusel¹.
- Nähtavuskolmnurk on kitsendus. Lisaks kõrghaljastuse likvideerimise kohustusele ei tohi nähtavuskolmnurkadesse edaspidi kavandada nähtavust piiravaid takistusi, sh plankaed, hekk, täiendav kõrghaljastus vms. Ehitusjärjekord on, et riigitee ristumiskoht 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

3.16. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva planeeringu kehtestamisega ei kaasne kohalikule omavalitsusele ega eraomanikele hüvitamisele kuuluvaid kahjusid. Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahjusid kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama krundi igakordne omanik. Tehnovõrgud ehitatakse välja vastavalt tehnilistele tingimustele liitumislepingute alusel, kus näidatakse tehnovõrkude väljaehitamise ulatus. Planeeringualal oleva haljastuse rajamine ja likvideerimine toimub igakordse krundiomaniku kulul. Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks kruntide jagamisele, moodustamisele ja krundipiiride muutmisele; planeeringualal edaspidi teostatavatele ehitusprojektidele.

¹ 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.