

Hansu-Mäekalda TÖÖ NR: 11/18
OÜ M.K. Konsultatsioonid

Reg kood 10571005
Kaarli pst 9-2
Tallinn 10119, Eesti
andro@mkkonsult.ee
tel +372 56 472 104

SUURUPI KÜLA, HARKU VALD, HARJUMAA

**HANSU-MÄEKALDA MAAÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING**

19801:001:1197

KOOSTAJAD:

Andro Roosileht
Mart Liho

Tallinn 2026

SISUKORD

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED
 - 1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid
 - 1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk
 - 1.3. Kooskõla Harju maakonnaplaneeringuga 2030+
2. PLANEERITAVAL ALAL PAIKNEVAD KATASTRILÜKSUSED
3. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS
 - 3.1. Olemasolevad hooned ja rajatised
 - 3.2. Pinnas ja reljeef
 - 3.3. Tehnovõrgud
 - 3.4. Liikluskorraldus
 - 3.5. Kitsendused ja piirangud
4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÕÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS
5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK
6. PLANEERINGULAHENDUS
 - 6.1. Kavandatud krundid ja nende ehitusõigus
 - 6.2. Arhitektuurinõuded
 - 6.3. Liikluskorraldus
 - 6.4. Keskkonnakaitse ja kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud
 - 6.4.1. Keskkonnalubade taotlemise vajadus
 - 6.5. Haljastus ja heakord
 - 6.6. Jäätmete käitlemine
 - 6.7. Meetmed kuritegevuse ennetamiseks
 - 6.8. Meetmed tuleohutuse tagamiseks
 - 6.9. Planeeringuala tehnilised näitajad
 - 6.10. Tehnovõrgud
 - 6.10.1. Veevarustuse, kanalisatsiooni, tuletõrjerveevarustuse ja sademevee ärajuhtmise lahendus
 - 6.10.2. Elektrivarustus
 - 6.10.3. Sidevarustus
 - 6.10.4. Soojavarustus
 - 6.11. Müratase
 - 6.12. Radoon
 - 6.13. Vertikaalplaneerimine
7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA
8. SERVITUUDIVAJADUSED
9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE MÕJUDE HINDAMINE

JOONISED

DP-1	TUGIPLAAN	M 1:500
DP-2	PÕHIJONIS VÄLISVÕRKUDEGA	M 1:500
DP-3	ASUKOHA SKEEM	M1:5000
DP-4	KONTAKTVÕÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS	M1:5000
IL-1	PLANEERINGU LAHENDUST ILLUSTREERIV JOONIS	
IL-2	PLANEERINGU LAHENDUST ILLUSTREERIV JOONIS	
03-19	TOPO-GEODEETILINE ALUSPLAAN	M 1:500

TEHNILISED TINGIMUSED

Elektrilevi OÜ 20.05.2020 TEHNILISED TINGIMUSED 350366

OÜ Strantum 15.05.2023.a. VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS.

KIIRE INTERNETI VÕRGU TEHNILISED TINGIMUSED NR TT-E-20250724-111
Enefit AS

MENETLUSDOKUMENDID

1. 2020.03.05_Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku arutelu protokoll
2. 2020.01.09_Rahandusministeeriumi lähteseisukoht
3. 2020.01.02_Maa-ameti vastus lähteseisukohtadele
4. 2019.12.11_KSH algatamata jätmise teade_AT
5. 2019.12.11_DP algatamise teade_AT
6. 2019.12.11_dp algatamise teade ja lähteseisukohtade küsimine ametitelt
7. 2019.12.11_algatamine, eelnõu avalik väljapanek ja arutelu teade_piirinaabrid
8. 2019.12.11_algatamine, eelnõu avalik väljapanek ja arutelu teade_Omniva nimekiri
9. 2019.12.11_algatamine, eelnõu avalik väljapanek ja arutelu teade_MNTamet
10. 2019.12.11_Algatamine, eelnõu avalik väljapanek ja arutelu teade_HVT
11. 2019.12.06_Algatamise, eskiislahenduse ja avaliku arutelu teade_veebileht
12. 2019.12.06_Algatamine, eelnõu avalik väljapanek ja arutelu teade_HE
13. 2019.12.05_Algatamise, eskiislahenduse ja avaliku arutelu teade_MaiChimp
14. 2019.11.28_KSH algatamata jätmise otsus_nr 103
15. 2019.11.28_DP algatamise otsus_nr 102
16. 2019.01.24_Keskkonnaameti seisukoht KSH algatamise osas
17. 2018.10.26_Maanteeameti seisukohad dp-le
18. 2018.10.11_korrigeeritud algatamise eelne eskiisjoonis
19. 2018.05.23_Algatamise taotluse teade_HVT
20. 2018.05.07_Algatamise taotluse lisa-eskiisi seletuskiri
21. 2018.05.07_Algatamise taotluse lisa-eskiisi joonis
22. 2018.05.07_Algatamise taotlus

SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Käesoleva detailplaneeringu lahendus hõlmab Harku vallas Suurupi külas Hansu-Mäekalda katastriüksust (katastriüksuse tunnus 19801:001:1197) ja lähiala. Planeeritava maaüksuse suurus on ligikaudu 0,71 ha.

1.1. Detailplaneeringu koostamise alused ja lähtedokumendid

Kehtivad õigusaktid:

- Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid;
- Ehitusseadustik;
- Maapõueseadus;
- Veeseadus;
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus;
- Siseministri 30. märtsi 2017. a määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.
- Keskkonnaministri 16.12.2016 määrus nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“;
- Sotsiaalministri 12.11.2025 määrus nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“;
- Harku Vallavolikogu 28.11.2019 otsus nr 102 Suurupi külas Hansu-Mäekalda maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine;
- Harku Vallavolikogu 28.11.2019 otsus nr 103 Suurupi külas Hansu-Mäekalda maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmise;
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsus nr 51 Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringu kehtestamine;
- Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määrus nr 21 Harku valla ehitusmäärus
- Harku Vallavalitsuse Juhend detailplaneeringu koostamiseks ;
- Harku valla heakorra eeskiri (vastu võetud Harku Vallavolikogu 27.11.2014 määrusega nr 23);
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrusega nr 7);
- Muud asjakohased ja kehtivad õigusaktid, juhised ning Eesti standardid, mida on arvestatud vastavalt planeerimis- ja projekteerimispraktikale.

Arengukavad ja -strateegiad:

- Harku Vallavolikogu 17. 10 2013 otsus nr 138 Harku valla üldplaneeringu kehtestamine;
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsus nr 51 Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringu kehtestamine;
- Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032 kinnitamine (Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15);
- Harju Maakonnaplaneering 2030+. Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78;

Planeeritaval maa-alal kehtestatud detailplaneeringud: Puuduvad

Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete kinnitatud ehitusprojektid: Puuduvad

Planeeritaval maa-alal asuvate hoonete väljastatud projekteerimistingimused: Puuduvad

Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude kinnitatud ehitusprojektid: Puuduvad

Planeeritaval maa-alal asuvate tehnovõrkude väljastatud projekteerimistingimused:

Elektrilevi OÜ tehnilised tingimused nr 350366 (20.05.2020), OÜ Strantum 15.05.2023.a

veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks, Enefit AS tehnilised tingimused nr TT-E-20250724-111 (25.07.2025).

Planeeritaval maa-alal asuvate teede ja tänavate kinnitatud ehitusprojektid: „Kõrvalmaantee nr 11392 Suurupi tee (Munakivi tee) km 0,0-4,705 rekonstrueerimise ning lõikudes km 0,0-2,945 ja km 3,784-4,705 jalgteede põhiprojekt (Roadplan OÜ töö nr 2016-04)

Planeeritaval maa-alal kehtivad kitsendused: teekaitsevööndid 30 m (EhS § 71 lg 2), ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevöönd ning olemasoleva sideehitise kaitsevöönd. Kinnistusregistri andmetel on maaüksusele OÜ Strantum kasuks seatud isiklik kasutusõigus tehnovõrgu (vesi ja kanalisatsioon) rajatiste teenindamiseks. Servituute maaüksusele seatud ei ole.

Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud:

- Topo-geodeetiline alusplaan M 1:500 (Ankord OÜ, Töö nr. 4087M, august 2025).

Eesti standardid:

- Eesti Standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Eesti Standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”.

Tehnilised tingimused:

- Elektrilevi OÜ Tehnilised tingimused nr 350366 (20.05.2020)
- OÜ Strantum 15.05.2023.a. VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS.
- Enefit AS Tehnilised tingimused nr TT-E-20250724-111 (25.07.2025).

1.2. Detailplaneeringu koostamise eesmärk

Detailplaneeringu eesmärk on Suurupi külas Harku vallas Hansu-Mäekalda maaüksuse jagamine kolmeks krundiks. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega 7140 m² suurusest Hansu-Mäekalda maaüksusest kavandada 1167 m² suurune transpordimaa sihtotstarbega krunt rajatud jalgratta- ja jalgteede teenindamiseks, idapoolsele küljele 3 m laiune 318 m² suurune transpordimaa sihtotstarbega krunt planeeritavale jalgteele ühendamiseks Järsaku tee Erna teega ja 5655 m² suurune maaüksus ehitusõigusega elumumaa sihtotstarbega krundiks.

Kavandatavad transpordimaa sihtotstarbega krundid võõrandatakse tasuta vallale, et tagada tee avalik kasutus.

Käesolev detailplaneering sisaldab Harku valla üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

1.3. Kooskõla Harju maakonnaplaneeringuga 2030+

Detailplaneeringu koostamisel on arvestatud Harju maakonnaplaneeringuga 2030+, mis on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78.

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ kohaselt käsitletakse linnalise asustusega aladest väljapoole jäävat ala maalise piirkonnana. Maaline piirkond on valdavalt hajusa asustustruktüüri, kus üldises hajaasustuses võib esineda ka väiksemaid kompaktsed iseloomuga asustuse alasid. Maalise piirkonna ruumilist arengut suunatakse üldplaneeringutega, arvestades eesmärgiga säilitada asustuse arendamisel juba väljakujunenud struktuure ja väärtusi.

Planeeringuala asub Suurupi külas maalises piirkonnas. Detailplaneeringu koostamisel arvestatakse olemasoleva asustustruktuuri ja piirkonna väärtustega ning maakonnaplaneeringus maalise piirkonna kohta määratud üldiste tingimustega.

Detailplaneeringuga kavandatud lahendus täpsustab maakasutus- ja ehitustingimusi kohalikul tasandil ning kavandatud ruumiline lahendus ei takista Harju maakonnaplaneeringu 2030+ eesmärkide elluviimist.

2. PLANEERITAVAL ALAL PAIKNEVAD KATASTRIÜKSUSED

Maaüksuse nimetus	Hansu-Mäekalda
Katastriüksuse nr	19801:001:1197
Pindala	7140 m²
Sihtotstarve	100% maatulundusmaa

3. PLANEERITAVA MAA-ALA ASUKOHA KIRJELDUS

Planeeringuala asub Harku valla põhjaosas paiknevas Suurupi külas, jäädes Tallinna linna piirist ca 13 km ja Tabasalu alevikust ca 10 km kaugusele lääne suunas.

Planeeritav ala paikneb Suurupi külas Riigi kõrvalmaantee 11392 Suurupi tee (Liikluspind Munakivi tee), avalikult kasutatava kohaliku Sõpruse tee (1982577) ja Erna tee (1982167) vahelisel alal, üldplaneeringu järgselt leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alal, piirnedes tihehoonestusalal elamumaa juhtfunktsiooniga aladega. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek laiendada elamumaa juhtfunktsiooniga ala ulatust ühe elamumaa krundi võrra.

3.1. Olemasolevad hooned ja rajatised

Olemasolevad hooned planeeringualal puuduvad. Rajatistest paiknevad planeeringualal olemasolev asfaltkattega jalgratta- ja jalgteed, kraav ning tehnovõrgud ja nendega seotud rajatised.

3.2. Pinnas ja reljeef

Planeeritav maaüksus on langusega kirde suunas (22.58 – 14.01). Maa-ala katab suures osas lehtpuudest kõrghaljastus koos võsastunud alusmetsaga. Kuna detailplaneeringuga kavandatud tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel puuduvad planeeringualal looduskaitseks kitsendused. Loodusvaradest on oluline kasvupinnas, mida pärast ehitusalalt eemaldamist saab suunata uuesti kasutusse haljastustöödel.

Planeeritaval kinnistul asub kraav (ETAK ID 2212022), mis on geoalusel vooluveekogu staatuses kuni 4 m laiune pinnamaastikul kulgev põhiteljega kraav. Kraav saab alguse Sõpruse tee 6 kinnistult, läbib truubi kaudu Sõpruse tee ning jõuab läbi Hansu-Oru kinnistu Hansu-Mäekalda planeeringualale. Tegemist on hooajalise vooluveekoguga, kus veeliikumine toimub peamiselt suurvee ja lumesulamise ajal. Vastavalt geodeetilisele alusplaanile ei ulatu olemasolev kraav käesoleval hetkel Munakivi tee äärse kraavini, kuigi maapinna üldine reljeef ja languse suund on Munakivi tee poole. Kraavi lõpp on aja jooksul osaliselt täitunud setete ja taimestikuga ning selle selge ühendus eelvooluga ei ole maastikul enam üheselt jälgitav. Detailplaneeringuga nähakse ette kraavi puhastamine ja pikendamine selliselt, et tagada selle toimiv ühendus Munakivi tee äärse kraaviga ning sademevee loomulik äravool. Planeeringuala maapinna kalle on kirde suunas Munakivi tee poole, mis soodustab sademe- ja lumesulamisvee loomulikku äravoolu. Olemasolev kraav toimib piirkondliku kuivendussüsteemi osana, juhtides liigse pinnavee planeeringualalt edasi Munakivi tee äärsesse kraavi. Planeeringulahendus säilitab olemasoleva kraavi ning näeb ette selle puhastamise ja vajadusel süvendamise, et tagada ala loodusliku niiskusraežiimi säilimine ning

vältida vee kogunemist madalamatesse kohtadesse. Ühendus rajatakse avatud kraaviga ning ühendatakse truubiga Munakivi tee äärse kraaviga. Lahendus täpsustatakse ehitusprojekti.

Detailplaneering näeb ette kraavi säilitamise ning pikendamise ning regulaarse hoolduse, sealhulgas setete ja taimestiku eemaldamise vastavalt vajadusele, soovitatavalt vähemalt iga viie aasta järel. Hooldustöödeks on setete eemaldamine, võsast puhastamine ning voolutakistuste kõrvaldamine. Kraav toimib loodusliku sademevee eelvooluna, tagades vihmavee ja lumesulamisvee ärajuhtimise krundilt ning on oluline piirkondliku sademevee juhtimise seisukohalt.

3.3. Tehnovõrgud

Planeeringuala piiril on olemasolevad ühisveevärgi- ja kanalisatsioonitrassid. Välja on ehitatud vee ja kanalisatsiooni liitumispunktid planeeritava üksikelamu krundi jaoks. Peale jalgratta- ja jalgteede valmimist planeeritavale kinnistule jäid nende asukohad kahe tee vahele. Vastavalt AS Strantumi tehnilistele tingimustele tuleb rajada uued liitumispunktid.

Planeeringuala piirneb sidetrassiga, mis kulgeb mööda Sõpruse teed ning planeeringuala läheduses asub ka elektrivõrk.

3.4. Liikluskorraldus

Juurdepääs planeeringu alale on riigi kõrvalmaanteelt 11392 Suurupi tee (Munakivi tee) algavalt kohalikult avaliku kasutusega Sõpruse teelt (1982577). Kinnistul asub asfaltkattega jalgratta- ja jalgteed.

Piirkonnal on hea ühistranspordiühendus nii Tabasalu aleviku kui Tallinna linnaga.

3.5. Kitsendused ja piirangud

Planeeringualal ei asu looduskaitsealised, ajaloolised, kultuurilised ega arheoloogilised väärtusega kaitsealused alasid või objekte.

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused ja piirangud:

- teekaitsevöönd 30 m (EhS § 71 lg 2);
- vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd (2 m torustiku teljest);
- olemasoleva sideehitise kaitsevöönd;
- OÜ Strantum kasuks seatud isikliku kasutusõiguse ala tehnovõrgu (vesi ja kanalisatsioon) rajatiste teenindamiseks.

Detailplaneeringu alal ja sellega piirnevatel katastriüksustel ei asu Natura 2000 võrgustiku alasid ega muid kaitstavaid loodusobjekte. EELIS-e andmetel ei ole detailplaneeringu alal registreeritud kaitsealuseid taimeliike, kaitstavaid püsielupaiku ega vääriselupaiku. Kaitstavate loomaliikide esinemise kohta andmed puuduvad. Kavandatava tegevuse eeldatav mõju Natura 2000 võrgustiku aladele või muudele kaitstavatele loodusobjektidele puudub.

Suurupi teega (Munakivi tee) piirneva jalgratta- ja jalgteede kasutamiseks on seatud sundvaldus.

4. PLANEERITAVA MAA-ALA KONTAKTVÖÖNDI AVALIKU RUUMI FUNKTSIONAALSETE SEOSTE ANALÜÜS

Harku vald on hea sotsiaalse ja majandusliku seisuga ning kiire ruumilise arenguga vald. Arengut mõjutavad eelkõige Tallinna linna lähedus ja strateegiline asukoht. Harku vald pakub uutele elanikele head transpordiühendust linnaga, ehitusvõimalustega maad ja meeldivat elukeskkonda looduse lähedal. Elanikkonna kasv on pidev. Vallale on kasulik aastaringiselt kohalolevate elanike arvu suurenemine. Selleks on vaja luua võimalused valla arenguks, et kindlustada elanikud elu- ja töökohtade, teenuste ning inimsõbraliku elukeskkonnaga. Detailplaneeringutega tuleb tagada hea elukeskkond, infrastruktuur, sotsiaal- ja teenindussfäär ning puhkamise ja vaba liikumise võimalused.

Kontaktvööndis, eelkõige planeeringualast ida ja lääne pool, paiknevad endised aiandusühistud, kus osa aiamajadest on rekonstrueeritud üksikelanuteks ning kujunenud on aastaringne püsimasust. Planeeringualast kirde pool paikneb uuem elamuala, mis on kujunenud 2003. aastal kehtestatud Kasevälja maaüksuse detailplaneeringu alusel.

Kontaktvööndi hoonestuse moodustavad valdavalt ühe- ja kahekorruselised üksikelanud, aiamajad ja suvilad ning nende abihooned. Hoonestus on arhitektuuriselt mitmekesine ning pärineb erinevatest ehitusperioodidest. Lähialal esineb nii viilkatusega kui ka madalama kaldega katustega hooneid. Hoonete välisviimistluses on kasutatud erinevaid materjale, sealhulgas puitlaudist, krohvitud fassaade ja nende kombinatsioone. Hoonete mahud, katusekujud ja välisviimistlus on varieeruvad ning seetõttu ei ole piirkonnas välja kujunenud ühtset arhitektuurset ilmet.

Kavandatava hoonestuse arhitektuurse lahenduse määramisel tuleb arvestada kontaktvööndi olemasoleva hoonestuse iseloomu ja mahulise struktuuriga ning tagada uue hoonestuse sobivus ümbritsevasse elukeskkonda.

Lähipiirkonnas on välja ehitatud teed, tänavad ja tehnovõrgud. Piirkonnas on hea ühistranspordiühendus nii Tabasalu aleviku kui ka Tallinna linnaga. Planeeringuala vahetus läheduses asub Viisu tee bussipeatus. Lähimad teenuseid pakuvad asutused, nagu kool, kauplus ja apteek, asuvad ligikaudu 4,5 km kaugusel Murastes ning lasteaed ligikaudu 5,5 km kaugusel. Vääna-Jõesuus, mis asub ligikaudu 6 km kaugusel, paiknevad samuti kool, kauplus ja lasteaed.

5. VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA ÜLDPLANEERINGU MUUTMISE ETTEPANEK

Hansu-Mäekalda detailplaneeringu koostamise üheks eesmärgiks on olemasolevale jalgratta- ja jalgteele transpordimaa moodustamine. Detailplaneeringuga moodustatakse olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega 7140 m² suurusest Hansu-Mäekalda maaüksusest avalikult kasutatavad transpordimaad:

- 1167 m² suurune krunt olemasoleva jalgratta- ja jalgteele teenindamiseks
- 318 m² suurune krunt maaüksuse idapoolsel küljel jalgteele rajamiseks, mis ühendab Järsaku tee ja Erna tee
- Lisaks moodustatakse 5655 m² suurune elamumaa sihtotstarbega krunt.

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala tiheasustusalal ning maakasutuse juhtotstarbeks on määratud leebe režiimiga looduslik haljasmaa.

Leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbe peamine kasutusviis on maatulunduslik – põllumajanduseks, metsanduseks või looduslike niitude hooldamiseks. Vastavalt üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.1.2 on siiski lubatud hajaasustuse põhimõttel

eluasemekohtade kavandamine, kui see on põhjendatud ja kooskõlas kehtestatud tingimustega.

Harku valla 31.05.2018 teemaplaneering (otsus nr 51) täpsustab üldplaneeringut ning määrab lisatingimused hoonestamisele looduslikul haljasmaal. Sealhulgas on määratud, et hajaasustuse põhimõttel elamumaa kavandamiseks peab kinnistu suurus olema vähemalt 2 ha või hoonete vahekaugus vähemalt 150 m. Käesoleval juhul kumbki tingimus ei ole täidetud.

Seetõttu tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta kehtivat üldplaneeringut ulatuses, mis võimaldab määrata planeeritava ala maakasutuse juhtotstarbeks elamumaa ning laiendada elamumaa juhtfunktsiooniga ala ulatust ühe elamukrundi võrra.

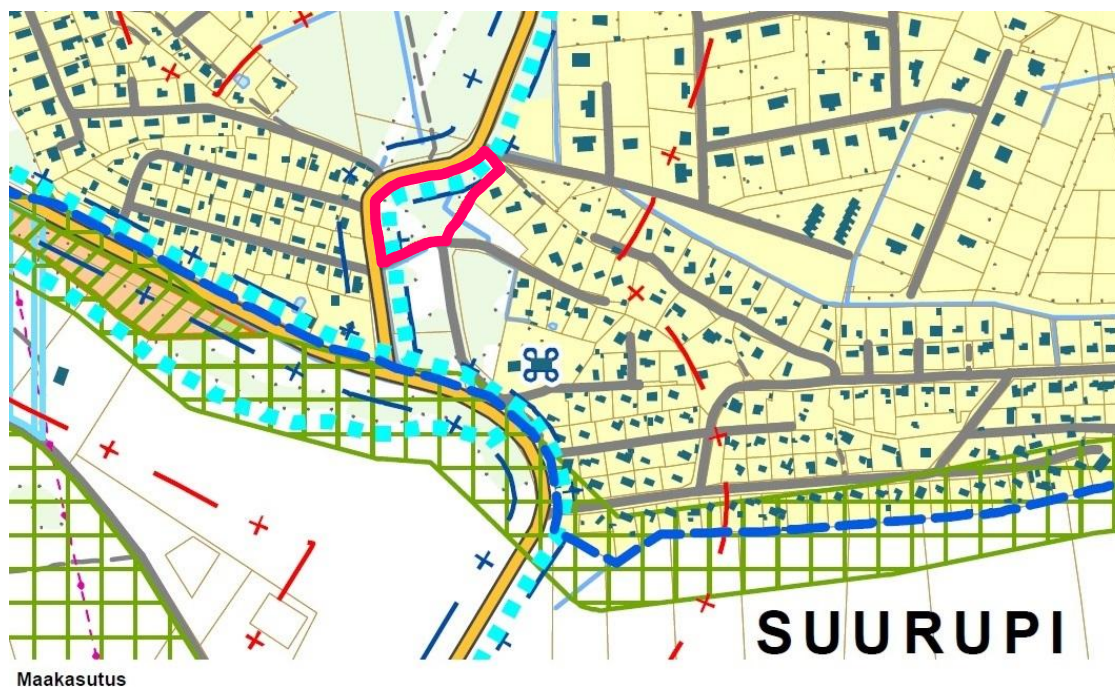
Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 alusel võib detailplaneering sisaldada kehtiva üldplaneeringu muutmise ettepanekut, kui selleks on põhjendatud vajadus. Käesoleval juhul puudutab muudatus maakasutuse juhtotstarbe muutmist.

Planeeritav ala paikneb Suurupi külas, 11392 Suurupi tee (liikluspind Munakivi tee), Sõpruse tee ja Erna tee vahelisel alal, üldplaneeringu kohaselt tihehoonestusalal, elamumaa juhtfunktsiooniga ala piiril.

Munakivi tee äärde, Hansu-Mäekalda maaüksuse läänepoolsele küljele on rajatud **olemasolev jalgratta- ja jalgtee**, mille kaudu liigub suvisel ajal arvukalt jalakäijaid ja jalgrattureid. Antud teelõik on oluline ühendus Suurupi küla elurajoonide ning matka- ja rannaalade vahel. Jalgratta- ja jalgtee rajamine oli liiklusohutuse seisukohalt hädavajalik.

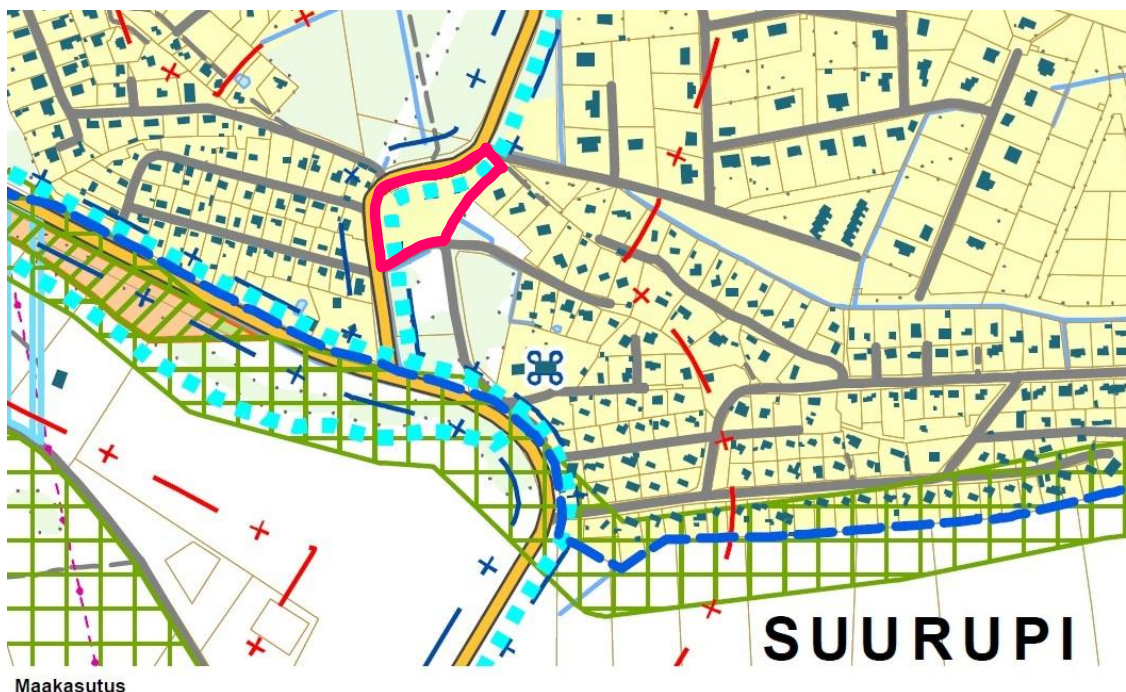
Harku Vallavalitsuse tellimusel koostas Roadplan OÜ (töö nr 2016-04) projekti „Kõrvalmaantee nr 11392 Suurupi tee (Munakivi tee) km 0,0–4,705 rekonstrueerimise ning lõikudes km 0,0–2,945 ja km 3,784–4,705 jalgtee põhiprojekt“, mille alusel jalgratta- ja jalgtee välja ehitati.

Detailplaneeringu eesmärk on olemasoleva jalgtee katmiseks moodustada selle ulatuses 1167 m² suurune transpordimaa krunt, samuti lisada 318 m² suurune transpordimaa krunt Järsaku tee ja Erna tee vahelise ühenduse tarbeks. Mõlemad transpordimaad kavandatakse tasuta võõrandamiseks vallale, et tagada nende avalik kasutus. Planeerimisseaduse § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused turvaliseks ja kogukonnale väärtuslikuks elukeskkonnaks. Käesolev planeering toetab neid eesmärke, kuna olemasolev taristu ja kiiresti arenev piirkond võimaldavad kavandatud arengut.



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

*Väljavõtte Harku valla üldplaneeringust (planeeringuala märgitud punase joonega).
Juhtotstarve: leebe režiimiga looduslik haljasmaa (vastavalt Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusele nr 138).*



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

Peale Harku valla üldplaneeringu muudatust on ala juhtotstarve elamumaa, väikeelamumaa.

6. PLANEERINGULAHENDUS

Detailplaneeringu koostamise üheks peamiseks eesmärgiks on Hansu-Mäekalda maaüksuse läänepoolsele küljele, Munakivi tee äärde, olemasoleva jalgratta- ja jalgteede tarbeks transpordimaa krundi moodustamine. Koostatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek olemasoleva maatulundusmaa sihtotstarbega 7140 m² suurusest Hansu-Mäekalda maaüksusest kavandada u 1167 m² suurune transpordimaa sihtotstarbega krunt rajatava jalgratta- ja jalgteede teenindamiseks. Lisaks kavandatakse maaüksuse idapoolsele küljele 3 m laiune u 318 m² suurune transpordimaa sihtotstarbega krunt jalgteede tarbeks ühendamiseks Järsaku tee Erna teega. Kavandatavad transpordimaa sihtotstarbega krundid võõrandatakse tasuta vallale, et tagada tee avalik kasutus. Hansu-Mäekalda maaüksusest alles jääva 5655 m² suuruse maatulundusmaa planeeritakse elamumaa sihtotstarbega krundiks ning määratakse ehitusõigus ühe üksikelamu ja kuni kahe abihoonete püstitamiseks.

6.1. Kavandatud krundid ja nende ehitusõigus

Hoonestusala piir on põhja- ja läänepoolt on teekaitsevööndil, so 30 m teekatte servast. Idapool 7 m ja lõuna pool 10 m krundi piirist.

Hoonete projekteerimisel kasutada energiasäästlikke tehnoloogiaid. Elamute soovituslik 1.korruse põranda absoluutne kõrgus on +22.80.

Andmed kruntide moodustamiseks:

Ehitusõigusega krundid:

POS 1

Moodustatava krundi pindala – 5655 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – elamumaa

Hoonete suurim lubatud arv krundil – 3

Hoonete suurim lubatud ehitisealune pindala – 565 m²

Hoonete suurim lubatud kõrgus – 9 m/4,5 m (üksikelamu/abihoone)

Hoonete suurim lubatud korruselisus – 2/1 (üksikelamu/abihoone)

Transpordimaa krundid:

POS 2

Moodustatava krundi pindala – 1167 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

POS 3

Moodustatava krundi pindala – 318 m²

Krundi kasutamise sihtotstarve – transpordimaa

Kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrged ehitised:

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete arv ja ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu ning arvestatakse lubatud abihoonete arvu ja maksimaalse ehitisealuse pinna hulka.

Üksikelamu krundile võib rajada kuni ühe maksimaalselt 5 m kõrguse ehitisealuse pinnaga rajatise (katusega rajatise), nagu lahtine kuur, autode varjualune, lehtla või varikatusega väliköök. Ehitisealuse pinnaga rajatise rajamine on lubatud üksnes planeeringuga määratud hoonestusalale. Katusega rajatise ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud maksimaalse ehitisealuse pinna koosseisu.

Krundi lubatud täisehitus on kuni 10% krundi pindalast.

Põhihoone juurde kuuluvad abihooned, ehitisealuse pinnaga rajatised ja väikevormid tuleb lahendada põhihoone arhitektuurse stiili ja materjalivalikuga harmoneeruvalt ning looduskeskkonna eripära arvestavalt. Hoonete eskiislahendused tuleb enne ehitusloa taotlemist kooskõlastada Harku valla arhitektiga.

Põhihoone puudumisel ei ole lubatud abihooned ega ehitisealuse pinnaga rajatise püstitada.

6.2. Arhitektuurinõuded

Hooned tuleb projekteerida selliselt, et moodustavad ühtse arhitektuurse terviku. Hooned on ette nähtud piirkonnale iseloomulikult klassikalise viilkatusega (katused kaldega 28-45 kraadi). Uue hoonestuse kavandamisel tuleb silmas pidada piirkonnale iseloomulike joonte säilimist hoonestusmahtude ja olemasolevate katusekallete osas. Kahekordse hoonemahu puhul näeme ette ühe maapealse korruse + katusekorruse (korrus, mille pinnast suurem osa on madalam kui 2,5 m ning mille ruumidel on kaldseinad või kaldlaed). Kaldkatustega hoonete piirkonnas võib kavandada 0 kraadist kallet ehk lamekatust ainult juhul, kui hoone on ühekorruseline.

Harja suund on vaba, hooned peavad olema naturaalsed, pastelsete ja soojade toonidega. Viimistlusmaterjalideks on lubatud kasutada puitu, kivi ja krohvi. Ühe materjali ainukasutus pole lubatud. Soovituslik kasutada rõdusid, lodzasid, terrasse, liigendatud üldmahtu. Aknad ja uksed puit- või puitaluminiiumraamid, kõrvalhoonetel võivad olla ka puit-ja/või metalluksed. Arhitektuur peab olema moodne ja atraktiivne, planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnaleeripäraseid arhitektuurseid lahendusi tagav, kaasaegne, kõrgetasemeline ja ümbritsevat elukeskkonda väärtustav.

Läbipaistmatute plankaedade ja müüride püstitamine ei ole lubatud. Krundid eraldada Munakivi tee poolt vertikaalse läbipaistva puitlipp-piirdega kõrgusega kuni 1,5 m. Piire peab moodustama elamu fassaadiga ühtse terviku. Erna ja Sõpruse poolsetele krundipiiridele võib paigaldada võrkpiirde elupuuhekiga või ainult heki/võrkpiirde. Piirde kõrgus kuni 1,5 m. Teede nähtavusalaheki mitte istutada ja piirdeid paigaldada. Ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine ei ole lubatud.

Hoonete ja piirete eskiisprojektid kooskõlastada valla arhitektiga, kes hindab arhitektuuri sobivust antud piirkonda ning planeeringus nõutud tingimustele ja visioonile vastavust.

Ehitusprojektis tuleb määrata hoonete värvilahendus ja krundi heakorrastamise põhimõtted.

Ehitusprojektis tuleb käsitleda ehitusjäätmete käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Harku valla jäätmehoolduseeskirjale.

Konkreetsed kuritegevuse ennetamise meetmed näha ette ja lahendada ehitusprojekti staadiumis.

Elamu vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajalt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojektide (tööjooniste) koostamiseks.

6.3. Liikluskorraldus

Planeeringuala asub Harku valla põhjaosas paiknevas Suurupi külas, jäädes Tallinna linna piirist ca 13 km ja Tabasalu alevikust ca 10 km kaugusele lääne suunas.

Planeeritav ala paikneb Suurupi külas Riigi kõrvalmaantee 11392 Suurupi tee (Munakivi tee), avalikult kasutatava kohaliku Sõpruse tee (1982577) ja Erna tee (1982167) vahelisel alal. Piirkonnal on hea ühistranspordiühendus nii Tabasalu aleviku kui ka Tallinna linnaga.

Juurdepääs planeeringualale on Munakivi teelt algavalt avaliku kasutusega kohaliku Sõpruse teelt. Põhijoonisel välisvõrkudega on näidatud planeeritavalt krundilt väljasõidu soovitatav asukoht, mis täpsustatakse ehitusprojektis. Riigi kõrvalmaantee 11392 Munakivi tee teekaitsevöönd on 30 m. Planeeringuga tehakse ettepanek Erna tee ja Sõpruse tee teekaitsevööndi vähendamiseks 30 meetrilt 10 meetrile.

Erna tee ja Sõpruse tee on kohaliku tähtsusega vähese liiklusega tupiktänavad. Tegemist on madala liiklusintensiivsusega teedega, mille peamine funktsioon on pakkuda juurdepääsu üksikutele elamukruntidele. Tulenevalt nende teede olemusest ei ole põhjendatud standardse 30-meetrise teekaitsevööndi rakendamine.

Kuna teed ei oma transiitfunktsiooni ega moodusta olulist liikluskoridori, on müra, tolmu ja ohutusega seotud mõjud olemuslikult madalad. Seetõttu ei ole keskkonna- ega ohutusriskid sellisel määral olulised, et need eeldaksid ulatuslikku puhvertsooni. Kaitsevööndi vähendamine 10 meetrile on proportsionaalne meede, mis võimaldab paremat ruumikasutust, säilitades samas vajaliku ohutus- ja haldusruumi tee toimimiseks.

Vähendatud kaitsevöönd toetab asjakohaselt planeeringuala kompaktset ja sihipärast kasutuselevõttu, võimaldades kavandada hoonestust ja taristut mõistlikult teeäärsetesse piirkondadesse, ilma et see kahjustaks avalikke huve või teede toimimist.

Parkimine on planeeritud vastavalt standardi EVS 843:2016 Linnatänavad tabelile 9.2 ning toimub krundi siseselt. Parkimiskohtade asukoht lahendatakse planeeritava hoone ehitusprojekti koostamise käigus. Planeeritud parkimiskohtade arv 4 arvestab ka külaliste parkimisvajadust.

Sissesõidu ja parkimiskohtade vertikaalplaneerimisel arvestada maksimaalselt olemasoleva reljeefiga, takistamaks vee valgumist naaberkruntidele ja teedele, sh riigimaantee teemaale.

Munakivi tee äärse jalgratta- ja jalgteed on rajatud vastavalt Kõrvalmaantee nr 11392 Munakivi tee km 0,0-4,705 rekonstrueerimise ning lõikudes km 0,0-2,945 ja km 3,784-4,705 jalgteed põhiprojektile (Roadplan OÜ töö nr 2016-04). Detailplaneeringuga nähakse lisaks ette mäekalda jalgteed rajamine ning selleks transpordimaa krundi moodustamine. Kavandatavad transpordimaa sihtotstarbega krundid võõrandatakse tasuta vallale, et tagada tee avalik kasutus.

Riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ei võta tee omanik endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Teega piirnevale alale ei ole lubatud müratõkkemüüride ja kinniste plankaedade püstitamine.

6.4. Keskkonnakaitse ja kavandatava tegevuse elluviimisega kaasnevad võimalikud keskkonnamõjud

Planeeringus kavandatud tegevus ei kuulu „Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse” § 6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist.

Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Kuna planeeringuga kaasnev mõju on eeldatavalt väike, ei ole vajalik läbi viia Suurupi külas Hansu-Mäekalda maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule keskkonnamõju strateegilist hindamist KeHJS mõistes. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeerimismenetluse käigus (Harku Vallavolikogu 28. novembri 2019 otsusega nr 103 Suurupi külas Hansu-Mäekalda maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata jätmine).

Kavandataval alal asuvate kinnistute maakasutuse sihtotstarvete muutmine ei põhjusta olulist negatiivset ruumilist mõju, kui järgitakse ehitiste projekteerimisel, ehitamisel ja kasutamisel kehtestatud nõudeid.

Kavandatava tegevusega ei kaasne olulisel määral soojuse, kiirguse ega lõhna teket, vähest valgusreostust tekib valgustusest. Valgustuse negatiivset mõju tuleb vähendada valgustuse suunamisega. Vibratsiooni ja mõningast õhureostust (näit tolm) võib esineda ehitustegevuse käigus, samuti on tavapärasest suuremas koguses jäätmete seotud peamiselt ehitustöödega.

Detailplaneeringu alal ega selle lähiümbruses ei paikne kaitstavaid loodusobjekte, Natura2000 võrgustiku alasid, mida planeeringuga kavandatav tegevus võib mõjutada. Planeeritud

tegevus ei põhjusta detailplaneeringuga kavandatav tegevuspiirkonnas looduskeskkonna vastupanuvõime ega loodusvarade taastumisvõime ületamist, sest planeeringu elluviimisel ei kaasne olulist negatiivset mõju planeeringuala ümbritsevale keskkonnale – ala on juba inimtegevusest mõjutatud.

Kavandatava tegevusega ei kaasne põhjaveevõttu ega põhjaveereostust, sest veevarustuseks ja reoveekanaliseerimiseks on rajatud ühistorustikud. Sademevesi immutatakse omal krundil. Üksikelaanukrundil immutatav sademevesi ei sisalda saasteaineid, mis ohustaks pinna- ja põhjavett.

Kavandatava tegevusega kaasnevana pole oodata jäätmetekkest tulenevaid keskkonnataluvust ületavaid mõjusid. Tavapärasest suuremas koguses jäätmete ke võib esineda seoses ehitustöödega, kuid kui jäätmekäitlus nii ehituse kui hoonete kasutamise ajal lahendatakse vastavalt kehtivatele õigusaktidele, siis on selle mõju ümbritsevale keskkonnale vähenenud.

Liikluskorralduslikust aspektist ei tekita planeeritud liikluslahendus täiendavaid probleeme olemasolevale piirkonna liiklusele ega planeeringuala ja lähikonna inimestele.

Planeeritava eramu küttelahendused ei põhjusta õhukvaliteedi halvenemist. Ajutist tolmuteket, mürarüüritust ja vibratsiooni võib põhjustada ehitustegevus.

Ehitustegevused tuleb käsitletaval maa-alal korraldada keskkonnasõbralikult, vastavalt heale tavale ja kehtivatele normidele.

Keskkonnakaitse täiendavad abinõud planeeritava maa-alal on:

- Tehnosüsteemide väljaehitamine;
- Kinnise konteineri paigaldamine krundile olmejäätmete kogumiseks;
- Kõrghaljastuse maksimaalne säilitamine;
- Kinnipidamine kehtestatud sanitaarkaitsevöönditest (tee kaitsevöönd);
- Heliisolatsiooni tuleb tagada ehitusprojektide koostamisel vastavalt kehtivatele normidele;
- Välise õhksoojuse kasutamine kütteks.

Kasvupinnas koorida ja paigutada enne ehitiste rajamist vaaludesse või hunnikutesse, mida kasutada peale ehitustööde lõppu ala korrastamiseks ning haljastamiseks. Kaevise teiseldamisel lähtuda maapõueseaduses § 97 toodud nõuetest.

Planeeringus ei tehta ettepanekuid objektide looduskaitse alla võtmiseks.

Vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirjale on Harku vald hõlmatud korraldatud olmejäätmete veoga. Pole andmeid, et jäätmeveost oleks vaadeldavas piirkonnas tekkinud keskkonnahäiringuid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirgus ja lõhn. Kavandatud tegevus ei avalda eeldatavalt olulist negatiivset mõju inimese tervisele, heaolule ega ümbritsevale keskkonnale.

Planeeritud tegevus ei oma olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi, ei sea ohtu inimese tervisele, heaolule, kultuuripärandile, looduskaitsealuseid objekte ega vara. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne. Detailplaneeringu elluviimise järgselt täiendavate avariilukordade tekkimist ette ei ole näha. Oht inimese tervisele avaldub hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Nii on võimalik vältida ka ohtu keskkonnale, mis võib tekkida, kui töötajad ei ole kompetentsed.

Lähtudes detailplaneeringu ala ja selle lähiümbruse keskkonnatingimustest ja maakasutusest, ei põhjusta ehitiste rajamine ning sihtotstarbeline kasutamine antud asukohas olulist negatiivset keskkonnamõju, kui planeeringu elluviimisel rakendatakse võimalike negatiivsete mõjude vähendamiseks piisavaid leevendusmeetmeid. Tegevusega kaasnevad võimalikud mõjud on eeldatavalt suhteliselt väikesed, nende ulatus piirneb peamiselt planeeringualaga. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringuga esitatud tingimusi ja õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Detailplaneeringuga ei kavandata olulise keskkonnamõjuga tegevusi, millega kaasneks keskkonnaseisundi olulist kahjustamist, sh pinnase, õhu saastatust, olulist jäätmeteket, mürataseme ja vibratsiooni olulist suurenemist.

Meetmed negatiivsete mõjude vältimiseks või leevendamiseks:

Ehkki planeeringus kavandatud tegevused ei põhjusta olulisi mõjusid, mis ületaks tegevuskoha keskkonnataluvust, põhjustaks keskkonnas pöördumatuid muutusi või seaks ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara, on planeeringus välja toodud meetmed, mis aitavad võimalikke negatiivseid mõjusid vältida või leevendada.

Ehitusaegsete mõjude vähendamine:

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile). Ehitusaegse tolmu teket tuleb minimaliseerida.

Puistematerjalide ladustamisel ning kuivades tingimustes kaevetöid tehes tuleb vajadusel tolmu teket vältida niisutamise abil. Tolmuemissioone ehitustöödel on võimalik vältida ka materjali langemiskõrguse vähendamise abil, ehitusmaterjalide katmisega veol ja ladustamisel, ehitusplatsil teede ja seadmete perioodilise puhastamisega ning kui ehitusmaterjalide laadimist ei teostata tugeva tuulega.

Ehitustegevuse käigus tuleb vältida ülenormatiivse vibratsiooni teket. Juhul kui ehitustegevuse käigus tekib kahtlus pinnase reostunud olemise üle, tuleb teostada pinnaseanalüüs ning kindlaks teha reostuse maht.

Kui esineb piirnormide ületamist, tuleb eemaldada reostunud pinnas ning anda see utiliseerimiseks üle vastavat jäätmeluba ja ohtlike jäätmete käitluslitsentsi omavale ettevõttele.

Müra mõju vähendamine:

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb järgida Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ nõudeid sh vältida öiseid ehitustöid (v.a hoonesisesed ehitustööd, mis ei põhjusta müraemissiooni välisterritooriumile).

Rajatavatel hoonetel on soovitatav kasutada tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid. Projekteeritavate hoonete välispiiretele nõutava heliisolatsiooni tagamisel tuleb jälgida, et ventileerimiseks ettenähtud elemendid (näiteks akende tuulutused) ei vähendaks heliisolatsiooni taset sel määral, et ruumides ületatakse lubatud müratasemed. Projekteeritavatele hoonetele tehnoseadmete (näiteks lokaalsete õhksoojuspumpade, ventilatsiooniseadmete, konditsioneeride vms) paigaldamisel arvestada nende müratasemeid ning soovitatav on kasutada tehniliselt kaasaegseid ja vaiksemaid seadmeid, et minimaliseerida mürataset.

Hea õhukvaliteedi säilitamine:

Soovituslik on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vähendab soojakadusid ja kaitseb ka ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruksioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Valgusreostuse vähendamine:

Valgustuse negatiivset mõju saab planeeringualal vähendada tänavavalgustuse suunamisega. Õnnetuste ja avariide vältimine:

Oht inimese tervisele või keskkonnale võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis. Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojektis ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest.

Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega, nii on võimalik vältida ohtu inimese tervisele ja keskkonnale. Avariilukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ning õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

6.4.1. Keskkonnalubade taotlemise vajadus

Planeeringuga kavandatud tegevuste elluviimiseks ei vajalik taotleda keskkonnalube.

6.5. Haljastus ja heakord

Planeeritav maa-ala on tugeva langusega kirde suunas (22.58–14.01) ning on valdavalt kaetud lehtpuudest koosneva kõrghaljastusega ja võsastunud alusmetsaga.

Planeeringuala haljastuse hindamiseks koostati 2025. aasta sügisel dendroloogiline inventeerimine (töö nr 101225/50, koostaja Mariana Simson). Inventeerimise käigus hinnati planeeringualal kasvavate puittaimede liigiline koosseis, tervislik seisund ning haljastuslik väärtus. Inventeerimise tulemused on esitatud dendroloogilise inventeerimise aruandes ja selle lisades.

Inventeerimise tulemusel selgus, et planeeringualal kasvab kuut liiki lehtpuid: sookask (*Betula pubescens*), hall lepp (*Alnus incana*), sanglepp (*Alnus glutinosa*), harilik pihlakas (*Sorbus aucuparia*), raagremmelgas (*Salix fragilis*) ja harilik vaher (*Acer platanoides*). Okaspuid alal ei kasva. Kõik inventeeritud puud on kodumaised liigid. Alal ei kasva kaitsealuseid liike ega esine looduslikku tasakaalu ohustavaid võõrtaimeliike.

Dendroloogilise hinnangu kohaselt ei esine planeeringualal väärtuslikku kõrghaljastust. Puud on valdavalt isetekkelised ning kasvavad paepinnasel, mistõttu on nende juurestik pinnapealne. Niisketest kasvutingimustest ja vähesest valgusest tulenevalt on paljud puud viltu kasvanud, murdunud või osaliselt kuivanud ning nende perspektiiv on piiratud. Põhipuuliikideks on harilik vaher ja hall lepp, mis on suhteliselt lühiealised ja väheperspektiivsed liigid. Dendroloogilise hinnangu kohaselt on soovitatav likvideerida murdunud, lõhelised ja perspektiivitud puud ning säilitada sirge tüvega ja heas seisundis puud.

Planeeringulahenduse kohaselt jääb hoonestusalale 35 likvideeritavat lehtpuud. Likvideeritavate puude liigiline koosseis on järgmine:

hall lepp – 6 puud

sookask – 2 puud

sanglepp – 6 puud

raagremmelgas – 1 puu

harilik vaher – 20 puud

Likvideeritavad puud on näidatud detailplaneeringu asendiplaanil vastava tingmärgiga ning toodud välja legendis.

Planeeringulahenduse koostamisel on lähtutud põhimõttest säilitada olemasolev kõrghaljastus maksimaalses ulatuses väljaspool hoonetusala. Säilitatava kõrghaljastuse juurestiku kaitsealale ei kavandata hoonestust, teid, parklaid ega tehnovõrke. Hoonete ja kõvakatete paigutus kavandatakse olemasolevat haljastust võimalikult säästvalt.

Ehitustööde kavandamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga, mis ulatub vähemalt puu võra välispiirini. Juurestiku piirkonnas tuleb võimalusel vältida kaevetöid. Vajadusel tuleb kaevetöid teostada kombineeritult mehhanismide ja käsitsi kaevamisega, et säilitada jämedamad juured. Ehitustööde käigus tuleb vältida puutüvede vigastamist ning vajadusel kasutada tüvekaitseid ja juurestiku kaitsevööndi piiritlemist. Säilitatavate puude hooldusloikus tuleb teostada kutsetunnistusega arboristi poolt.

Likvideeritava haljastuse kompenseerimiseks nähakse ette uushaljastuse rajamine võimalusel samale kinnistule. Uushaljastuse paiknemine ja maht täpsustatakse ehitusprojekti koostamisel ning näidatakse asendiplaanil. Uushaljastuses on soovitatav kasutada perspektiivseid ja pikaealisi puu- ja põõsaliike. Lehtpuudest sobivad näiteks erinevad pihlakasordid, kuldask, harilik pärn, harilik ja punane pöök, amuuri toomingas, dekoratiivsed kirsipuud ning viljapuud. Põõsastest sobivad happelisemat pinnast ja varjulisemaid kasvutingimusi taluvad liigid, näiteks harilik sirel, rododendronid, kibuvitsad, hortensiad ja põõsasmaranad. Okaspuudest sobivad näiteks kadakaliigid, seedermand, mägimänd, serbia kuusk ja mikrobiota.

Krundi sissesõidutee ja parkimiskohtade katend tuleb lahendada vett läbilaskvana filtreerival alusel (nt tänavakivi või tihendatud killustik). Sademevesi immutatakse eelistatult krundi piires haljasaladel ja pinnases. Elamukrundi hoonete katustelt kogutav sademevesi suunatakse kastmisvee kogumismahutisse. Mahuti võib olla maapealne või maa-alune ning selle täpne maht määratakse ehitusprojekti. Kogutud sademevett kasutatakse eelistatult haljastuse kastmiseks ja muuks aiapidamise otstarbeks, vähendades põhjavee kasutamist. Mahuti täitumisel juhitakse üleliigne vesi immutussüsteemi või olemasolevasse kraavi, mis suunab vee edasi Munakivi tee kraavi. Arvestades maapinna langust Munakivi tee suunas tagab kraavi ühendamise Munakivi tee kraaviga sademevee loomuliku äravoolu ning aitab vältida liigse pinnavee kogunemist planeeringualale või naaberkinnistutele.

Krundid eraldatakse Munakivi tee poolt vertikaalse läbipaistva puitlipp-piirdega kõrgusega kuni 1,5 m. Piire peab moodustama elamu arhitektuuriga ühtse terviku. Erna ja Sõpruse poolsetele krundipiiridele võib rajada võrkpiirde koos hekiga või heki. Piirde maksimaalne kõrgus on 1,5 m. Teede nähtavuskolmnurkades ei ole lubatud rajada nähtavust piiravaid hekke ega piirdeid.

Pärast ehitustegevuse lõpetamist tuleb tagada krundi heakorrastamine. Säilitatavate puude seisundit on soovitatav jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel teostada hooldusloikus kuivanud okste eemaldamiseks. Likvideeritava haljastuse kompenseerimine toimub vastavalt Harku valla kehtivale puude raiumise ja asendusistutuse korrale.

6.6. Jäätmete käitlemine

Jäätmekäitlus tuleb korraldada vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele.

Olmejäätmete kogumine kontaineritesse tuleb lahendada krundil kõva kattega (asfalt, betoon, kivi parkett vms) alusel ning hea ligipääsetavusega kohtades, soovitatavalt sissesõidu tee vahetus läheduses. Juurdesõidutee jäätmekogumiskohtadeni peab olema piisava kandevõimega ja tasane. Kinnistute omanikel tuleb sõlmida regulaarne prügi äraveo leping jäätmekäitluse kehtivat litsentsi omava firmaga.

Ehitusjäätmel:

Ehitusprojektis tuleb käsitleda ehitusjäätmete käitlemist vastavalt jäätmeseadusele ning Harku valla jäätmehoolduseeskirjale. Ehitusprojekti staadiumis esitada ülevaade tekkivatest ehitusjäätmest ning anda jäätmete käitlemise lahendus, esitada jäätmekäitluskava.

Planeeringualal ehitustööde käigus tuleb rakendada kõiki sobivaid jäätmekäitluse võimalusi, samuti kanda hoolt, et tekkivad jäätmel ei põhjustaks ülemäärast ohtu tervisele, varale ega keskkonnale. Ehitusjäätmete valdaja peab rakendama kõiki tehnoloogilisi võimalusi ehitusjäätmete liigiti kogumiseks tekkekohas; korraldama oma jäätmekäitluse võimalusi ehitusjäätmekäitluseks üle jäätmeluba omavale isikule; rakendama kõiki võimalusi ehitusjäätmekäitluseks; võtma tarvitusele abinõud tolmu tekke vältimiseks ehitusjäätmekäitluse paigutamisel mahutitesse või laadimisel veokitele või nende kohapeal taaskasutamisel.

Loodusvarade ja toorme säästlikuks kasutamiseks tuleb rakendada parimat võimalikku tehnikat, sealhulgas tehnoloogiat, milles võimalikult suures ulatuses taaskasutatakse jäätmekäitluse. Et võimaldada ehitusjäätmekäitluse võimalikult suures ulatuses, tuleb need koguda liigiti. Eraldi tuleb sortida: puit; kiletamata paber ja kartong; metall (eraldi must- ja värviline metall); mineraalsed jäätmel (kivid, ehituskivid ja tellised, krohv, betoon, kips, lehtklaas jne); raudbetoon- ja betoondetailid; tõrva mittersisaldav asfalt; kile; ohtlikud jäätmel (ohtlikke aineid sisaldavad ehitusjäätmel, saastunud pinnas, asbesti sisaldavad ehitusmaterjalid, värvi-, laki-, liimi- ja vaigujäätmel, õli- ja naftasaadused jne).

Liigiti kogutud jäätmel tuleb taaskasutada kohapeal või anda taaskasutamiseks või kõrvaldamiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Jäätmekäitluseks sõlmida krundi valdajal leping vastavat litsentsi omava ettevõttega. Puhas puit võib kasutada küttena (kui ehitusjäätmekäitluse tekkinud puidu põletamine toimub samadel tingimustel puitkütusega).

6.7.Meetmed kuritegevuse ennetamiseks

Planeeritava ala kujundamisel ja edasisel kasutamisel tuleb arvestada kuritegevuse riski vähendavate ruumiliste ja ehituslike meetmetega. Turvalise elukeskkonna kujundamisel tuleb tähelepanu pöörata eelkõige ala hea nähtavuse, selgelt eristatavate juurdepääsude, piisava valgustuse, heakorra ning kasutatavate rajatiste ja materjalide vastupidavuse tagamisele.

Kuritegevuse riski vähendamiseks on soovitatav:

- tagada kruntide ja juurdepääsuteede piisav valgustus;
- tagada hoonete, juurdepääsude ja välialade hea nähtavus ning vältida põhjendamatult varjatud alasid;
- hoida krundid ja nende ümbrus heakorrastatuna;
- kujundada juurdepääsud selgelt eristatavana;
- korraldada sõidukite parkimine oma krundil;
- kasutada välialadel ja rajatistes vastupidavaid ning sobivaid materjale;
- kasutada vajaduse korral videovalvet;
- paigaldada vajaduse korral selged viidad ja tähistus.

6.8.Meetmed tuleohutuse tagamiseks

Planeeringualale kavandatud üksikelamu on tuleohutuse järgi liigitatud I kasutusviisiga hooneteks.

Kavandatud hooned projekteerida vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuse nõuded“ ning Eesti standardile EVS 812-6:2012+A1:2016 „Ehitise tuleohutus“ osa 6-le „Tuletõrje veevarustus“. Ehitatavad hooned peavad vastama vähemalt tulepüsivusklassile TP3.

Tule leviku takistamiseks ühelt hoonelt teisele ning tulekustutuseks ja päästetöödeks peavad olema hooned eraldatud üksteisest tuleohutuskujadega. Hoonetevaheline lubatud minimaalne tuleohutuskujade laius on 8 m, mis on planeeringus tagatud.

Lähim ühisveevärgi toitel veevõtukoht kustutusvee jaoks on Munakivi tee/Viisu tee ristil (nr 59), mööda teed selleni on 72,5 m hoonestusalani. Teine asub 290 m kaugusel Erna tee ja planeeritava maaüksuse piiril (nr 10), (19804:001:1941) kinnistul. Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel, mis on antud juhul tagatud. (Eesti standard EVS 812-6:2012 „Ehitiste Tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus“).

6.9.Planeeringuala tehnilised näitajad

Planeeritava ala suurus 7140 m²

Kavandatud kruntide arv 3

Maa-ala bilanss sihtotstarvete kaupa:

1. Elamumaa 5655 m² 79,2 %

2. Transpordimaa 1485 m² 20,8 %

Parkimiskohtade arv (norm/plan) 3/4

6.10.Tehnovõrgud

Tehnovõrkude lahenduse koostamisel on arvestatud olemasolevat olukorda, planeerimise lahendust ja sellest tulenevaid vajadusi ning tehnovõrkude valdajate või vastavat teenust osutavate ettevõtete poolt väljastatud tehniliste tingimustega.

Detailplaneeringus esitatud tehnovõrkude lahendused on põhimõttelised ja täpsustatakse edasise projekteerimise käigus. Elamutele vajalike tehnovõrkude projekteerimiseks tuleb võrguvaldajatelt taotleda tehnilised tingimused ehitusprojekti (tööjooniste) koostamiseks.

Kui detailplaneering on kehtestatud ja ehitusprojekti koostamisel täpsustunud hoonete suurused ja tarbimismahud, siis tehnovõrkude ehitusprojektide (tööjooniste) koostamisel täpsustuvad ka tehnovõrkude parameetrid.

6.10.1.Veevarustuse, kanalisatsiooni, tuletõrjerveevarustuse ja sademevee ärajuhtmise lahendus

Veevarustus ja reoveekanaliseerimine on tsentraalne. Veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused detailplaneeringu koostamiseks on AS Strantum välja andnud 15.05.2023.a. Detailplaneeringu koostamisel on nendest lähtutud.

Krundi piirile AS Strantum on välja ehitanud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooni trassid. Moodustavale elamumaale on liitumispunktid vaja DP realiseerimisel rajada. Liitumispunktid tuleb rajada Hansu-Mäekalda kinnistule. Veevarustuse liitumispunktiks on sulgarmatuur (maakraan või maasiiber) DN25 mm, mis on varustatud pikendatud spindli ja kahega. Kanalisatsioonitrassidega liitumiseks on väljaehitatud liitumiskaev.

Krundisise torustike väljaehitamiseks taotleda eraldi tehnilised tingimused võrguvaldajatelt, koostada eraldi projekt ja sõlmida liitumisleping.

Lähim ühisveevärgi toitel veevõtukoht kustutusvee jaoks on Suurupi tee (Munakivi tee) /Viisu tee ristil (nr 59), mööda teed selleni on 72,5 m hoonestusalani. Teine asub 290 m kaugusel Erna tee ja planeeritava maaüksuse piiril (nr 10), (19804:001:1941) kinnistul. Veevõtukoht

peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel, mis on antud juhul tagatud.

Vastavalt Harku Vallavolikogu 07.04.2015 otsusele nr 30 „Harku vallas kavandatavate elamuüksuste tarbeks vajaliku veeressursi määramine detailplaneeringute arvestamiseks“ on arvestuslikuks veetarbeks elamu kohta määratud 0,3 m³ ööpäevas. Käesoleva detailplaneeringu alusel moodustatakse üks elamumaa krunt, mille tarbeks arvestuslik vee- ja reoveemaht on 0,3 m³/ööpäevas.

Sademeveed immutatakse pinnasesse krundi piirides. Sademevee juhtimine piirkonna ühiskanalisatsioonisüsteemi on keelatud. Sademevett ei tohi juhtida naaberkinnistutele ega piirnevatele teemaadele. Sademeveesüsteemide ja ehitiste kavandamisel tuleb kasutada looduslähedasi ja kombineeritud süsteeme: sademevee kogumine, kasutamine ja käitlemine selle tekkekohas. Põhjaveest tuleb kastmiseks kasutada minimaalselt.

Elamukrundi hoonete katustelt kogutav sademevesi suunatakse kastmisvee kogumismahutisse. Mahuti võib olla maapealne või maa-alune ning selle täpne maht määratakse ehitusprojekti.

Kogutud sademevett kasutatakse eelistatult haljastuse kastmiseks ja muuks aiapidamise otstarbeks, vähendades põhjavee kasutamist. Mahuti täitumisel juhitakse üleliigne vesi immutussüsteemi või olemasolevasse kraavi, mis suunab vee edasi Munakivi tee kraavi. Erna tee poolses osas rajada piirdeaed selliselt, et olemasolev hüdrant ja trasside kaevud jäävad väljapoole piirdeaeda.

Planeeritavatele vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktidele on ette nähtud servituudivajadusega ala, mis on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Servituudi või muu asjaõigusliku kasutusõiguse täpne ulatus ja tingimused määratakse tehnoõrkude projekteerimisel ja rajamisel vastavalt võrguvaldaja nõuetele.

6.10.2. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi poolt väljastatud tehnilistele tingimustele nr 350366.

Hansu-Mäekalda kinnistu 3x25A võrguühendus on ette nähtud olemasolevast liitumiskilbist 81001LK, mis asub Viisu tee 1 kinnistu piiril. Nimetatud olemasolevast liitumiskilbist on ette nähtud Hansu-Mäekalda kinnistu 0,4kV maakaabelliin. Hansu-Mäekalda kinnistu piirile on objekti elektrivarustuseks planeeritud 0,4kV liitumiskilp. Liitumiskilp on ette nähtud vabalt teenindatavana. Liinide (kaablite) trassid on ühitatud teedega ja jaotus-liitumiskapp on ette nähtud krundi piirile ligipääsetavasse kohta.

Elektritoide liitumiskilbist objektini nähakse ette maakaabliga.

Planeeritavale maakaablile ja elektrivõrgu liitumiskilbile on ette nähtud servituudivajadusega ala vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele.

Elektrikaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektrikaablite kaitsetsoonidesse.

Peale planeeringu kehtestamist, liitumislepingu sõlmimist ja liitumistasu tasumist projekteerib ja ehitab Elektrilevi OÜ liitumiseks vajalik mahus elektrivõrgu.

Elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Pingestamine on lubatud pärast elektripaigaldise kasutuselevõtu teatise alusel.

Elektrivarustuse osa koostas KNX Stuudio OÜ (MTR TEL002103) – töö nr. 20281

6.10.3. Sidevarustus

Sidevarustus nähakse ette kaabel-liitumisega. AS Enefit on väljastanud KIIRE INTERNETI VÕRGU TEHNILISED TINIGMUSED NR TT-E-20250724-111, vastavalt millele on liitumispunktiks Enefit AS-ile kuuluv sidekaev tähisega C1023a-M2, mille koordinaadid X: 522125.44494423 ja Y: 6591768.35830519. Kaev asub Hansu-Mäekalda kinnistu piiril Sõpruse tee ääres. Sidevõrk on planeeritud projekteerida elektrivõrguga samasse trassi, side liitumispunktid on planeeritud projekteerida elektrivõrgu liitumispunktide kõrvale. Vt. Põhijoonis välisvõrkudega. Planeeritav sidevõrk paikneb elektrivõrguga ühises trassikoridoris ning sellele kohaldub põhijoonisel näidatud ühine servituudivajadusega ala.

6.10.4. Soojavarustus

Soojavarustus lahendatakse lokaalse energiatõhusa keskkonnasõbraliku kutteviisiga nagu soojuspump, paikesepaneelid ning teiste kütteviiside küte, nii iseseisvalt kui kombineeritult. Vertikaalne maakute ei ole lubatud.

Muude kütelahendustega kombineeritult võib kasutada ka õhksoojuspumpasid. Samas tuleb nende paigutamisel arvestada võimaliku mürataseme tõusuga ning soovitatav on kasutada võimalikult väikse müraemissiooniga kaasaegseid seadmeid ning nende paigutamisel arvestada naaberhoonetega. Soojuspumpade välisosad on lubatud paigaldada maapinnale, fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab soojuspumba välisosa olema varjestatud nii, et see ei ole visuaalselt domineeriv ning on kooskõlas hoone arhitektuuriga. Soojuspumpade välisosade värvitoon peab ühtima selle asukohast lähtuva varjestuse, fassaadi või katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad. Keskkonnasäästliku lisakütteallikana on soovitatav päikesepaneelide kasutamine. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone konstruktsioonile. Päikesepaneelide paigaldamine maapinnale ei ole lubatud.

Soovitatav on kasutada soojustagastusega ventilatsioonisüsteemi. Hea ventilatsioon vahendab soojakadusid ja kaitseb ehitist kahjustuste eest (hoonesse jääv niiskus kahjustab aja jooksul ehituskonstruktsioone) ning tagab siseruumides kvaliteetsema õhu, mis omakorda omab positiivset mõju inimeste tervisele.

Vähendamaks küttevajadust, tuleb hoonete projekteerimisel erilist tähelepanu pöörata nende energiatarbimisele. Hoonete energiatõhususe kavandamisel tuleb lähtuda kehtivatest energiatõhususe nõuetest. Soojavarustuse lahendused täpsustuvad ehitusprojektides.

6.11. Müra

Peamiseks piirkonna mürasituatsiooni mõjutavaks teguriks on autoliiklus planeeringualaga piirneval Munakivi teel (Suurupi tee 11392).

Teisi olulisi müraallikaid lähikümbruses teadaolevalt ei leidu. Planeeringualast endast tingitud mõjud on maantee liikluskoormuste taustal suhteliselt vaiksed, planeeringu realiseerimisega ei suurene piirkonna ja naaberalade mürafoon.

Planeeringuala mürasituatsiooni hindamisel lähtutakse keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Tee omanik (Transpordiamet) on planeeringu koostajat teavitanud riigitee liiklusest põhjustatud häiringutest ning tee omanik ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

Munakivi tee piirneb olemasolevate hoonestatud kruntidega, seega planeeringuala ei erine olemasolevast situatsioonist. Leevendava meetmena säilitatakse olemasolev kõrghaljastus koos alusmetsaga (võsa). Teega piirnevale alale ei ole lubatud rajada müratõkkemüüre. Detailplaneeringualal on võimalik tagada head tingimused nii kavandatavate hoonete

siseruumides kui ka õuealal, nt on soovi korral võimalik krundisisesele leida sobivad asukohad rekreatiivseks tegevuseks.

Hoonete siseruumides on heliisolatsiooninõuete järgimisel võimalik tagada head akustilised tingimused nii hoonete hoovi- kui ka teepoolsetel külgedel. Hoonete projekteerimisel tuleb arvestada Munakivi tee liiklusest tuleneva võimaliku müraga ning rakendada vajadusel välispiirde heliisolatsiooni tagamiseks asjakohaseid meetmeid.

Müra suhtes tundlikuma funktsiooniga hoonete ja pindade rajamisel tiheasustusega linnakeskkonnas tuleb järgida standardit EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“, mille järgi:

- kavandades elu- ja magamisruume Munakivi tee poole planeeritud hoone teepoolsele küljele, on välispiirde ühisisolatsiooni nõue ($R'_{tr,s,w} + C_{tr}$) 35 dB; lähtudes tiptunnil esineda võivast kõrgendatud müratasemest, on teepoolisel küljel soovituslik rakendada nõuet 40 dB;
- teeäärsete hoonete teistel külgedel ning teest kaugemal asuvate hoonete puhul piisab välispiirde ühisisolatsiooni ($R'_{tr,s,w} + C_{tr}$) väärtusest 35 dB;
- tavapäraselt kujuneb välispiirde heliisolatsiooni puhul määravaks akende kui eeldatavalt kõige nõrgema helipidavusega elemendi heliisolatsioon;
- kui aken moodustab $\geq 50\%$ välispiirde pinnast, võetakse akna nõutava heliisolatsiooni suuruseks välispiirde õhumüra isolatsiooni indeks.

Planeeringuala õuealade kavandamisel tuleb arvestada Munakivi tee liiklusest tuleneva võimaliku müraga. Rekreatiivseks tegevuseks mõeldud õuealad tuleb kavandada sõiduteest kaugemale jäävasse ossa. Planeeringuala välisõhus leviva müra normtasemete tagamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 16.12.2016 määrusest nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Hoonestuse rajamisel tuleb tagada, et siseruumide müratasemed ei ületaks sotsiaalministri 12.11.2025 määruses nr 61 „Nõuded müra, sealhulgas ultra- ja infraheli ohutusele elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning helirõhutaseme mõõtmise meetodid“ sätestatud müra normtasemeid, rakendades vajadusel asjakohaseid müravastaseid meetmeid ja järgides standardis EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“ sätestatud nõudeid. Eluhoonete tehnoseadmete valikul ja paigutamisel peab arvestama, et tehnoseadmete tekitatava müra piirväärtusena rakendatakse tööstusmüra sihtväärtust.

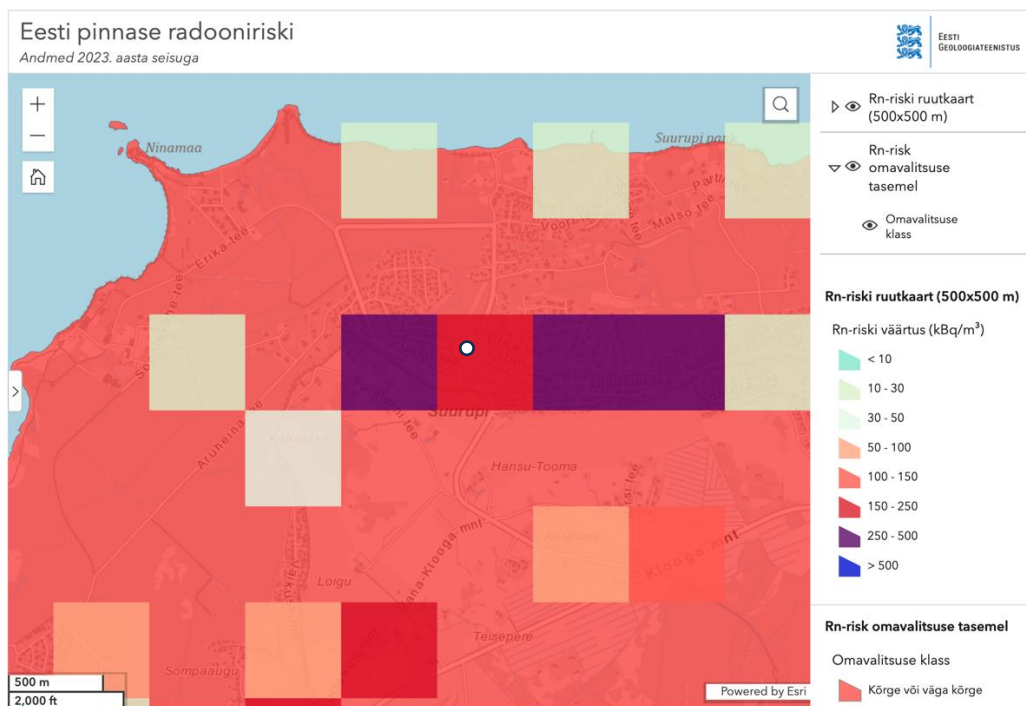
Tehnoseade ei tohi läheduses olevate elamute välisterritooriumitel ületada päeval ajal 50 dB ja öisel ajal 40 dB.

Peamine planeeringuala mõjutav tegur nii hetketingimustes kui ka perspektiivis on autoliiklus Munakivi teel, millest lähtuvalt on määratud ka mürakaitse tingimused. Toodud soovitude järgimisel on planeeritaval alal võimalik tagada head akustilised tingimused vastavalt hoonete ja õueala reaalsele kasutusiseloole.

6.12. Radoon

Radooni esineb Harku vallas vähemal või suuremal määral. Enne ehitusprojekti koostamist tuleb teostada pinnase radoonisisalduse mõõtmine ning vastavalt mõõtmistulemustele rakendada vajadusel radoonitaseme vähendamiseks asjakohaseid meetmeid, lähtudes standardist EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Planeeringuala paikneb radooniriski kaardi kohaselt kõrge või väga kõrge radooniriskiga piirkonnas. Seetõttu tuleb hoonete projekteerimisel radooniohuga arvestada ning konkreetsed radoonikaitse meetmed määrata pinnase radoonisisalduse mõõtmistulemuste alusel. Vajadusel tuleb rakendada radooni hoonesse sattumist takistavaid ehituslikke meetmeid, sealhulgas tagada konstruktsioonide ja läbiviikude radoonipidavus ning nõuetekohane ventilatsioon.



Väljavõte 2023. aasta seisuga radooniriski kaardist. Planeeringuala asukoht on tähistatud kaardil valge täpiga.

6.13. Vertikaalplaneerimine

Planeeritav krunt on tugeva langusega kirde suunas (22.58 – 14.01). Maa-ala katab suures osas lehtpuudest kõrghaljastus koos võsastunud alusmetsaga.

Olemasoleva haljastuse säilitamisel ja likvideerimisel tuleb lähtuda peatükis 6.5 toodud tingimustest ning dendroloogilise inventeerimise tulemustest. Olemasolevat kõrghaljastust tuleb väljaspool hoonetusala säilitada maksimaalses võimalikus ulatuses. Võsastunud alusmetsa puhastamisel tuleb arvestada säilitatava kõrghaljastuse ja selle juurestiku kaitsega. Vertikaalplaneerimisel tuleb arvestada olemasoleva maapinna reljeefi ning tagada sademevee suunamine hoonetest eemale ning olemasolevasse kraavi. Planeeringuala pinnavormid kavandatakse selliselt, et vältida sademevee kogunemist hoonete vahetusse lähedusse ning säilitada ala loomulik kuivendus Munakivi tee suunas.

Vastavalt geodeetilisele alusplaanile ei ulatu olemasolev kraav hetkel Munakivi tee äärse kraavini, kuigi maapinna üldine reljeef ja languse suund on Munakivi tee poole. Kraavi lõpp on aja jooksul osaliselt täitunud setete ja taimestikuga ning selle selge ühendus eelvooluga ei ole maastikul enam üheselt jälgitav. Detailplaneeringuga nähakse ette kraavi puhastamine ja pikendamine selliselt, et tagada selle toimiv ühendus Munakivi tee äärse kraaviga ning sademevee loomulik äravool. Planeeringuala maapinna kalle on kirde suunas Munakivi tee poole, mis soodustab sademe- ja lumesulamisvee loomulikku äravoolu. Olemasolev kraav toimib piirkondliku kuivendussüsteemi osana, juhtides liigse pinnavee planeeringualalt edasi Munakivi tee äärsesse kraavi. Planeeringulahendus säilitab olemasoleva kraavi ning näeb ette selle puhastamise ja vajadusel süvendamise, et tagada ala loodusliku niiskusražiimi säilimine

ning vältida vee kogunemist madalamatesse kohtadesse. Ühendus rajatakse avatud kraaviga ning ühendatakse truubiga Munakivi tee äärse kraaviga. Lahendus täpsustatakse ehitusprojektis.

Üksikelamu projekteerimisel arvestada olemasoleva reljeefi ja haljastusega. Pinnase teisaldamist ei ole ette nähtud. Sadevesi immutatakse krundi piirides. Vältida sadevete juhtimist naaberkinnistutele ja teemaale. Elamukrundi hoonete katustelt kogutav sademevesi suunatakse kastmisvee kogumismahutisse. Mahuti maht ja tehniline lahendus määratakse ehitusprojektis.

7. DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

- Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele.
- Planeeringujärgsete servituutide ja muude asjaõiguslike kasutusõiguste seadmine vastavalt põhijoonisel näidatud servituudivajadustele ja võrguvaldajate tingimustele.
- Transpordimaa krunt pos nr 2 (1167 m²) ja pos nr 3 (318 m²) tasuta võõrandamine vallale vastavalt kehtivale tegevuskavale.
- 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 vajalikud planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks, on lubatud alustada hoonete projekteerimist ja ehitamist.
- Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada ega lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.
- Valmishitatud hoonetele tuleb taotleda kasutusload vastavalt kehtivale korrale.
- Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi koostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal koostatavad edasised ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

Detailplaneeringu kehtetuks tunnistamise alused:

- Detailplaneeringu kehtestamisest on möödunud vähemalt viis aastat ning planeeringut ei ole asutud ellu viima. Elluviimise all mõistetakse eelkõige tegevuste alustamist ehituslubade taotlemise või vajalike tehnovõrkude ja rajatiste rajamisega.
- Planeeringu koostamise korraldaja või planeeritava kinnistu omanik soovib planeeringu elluviimisest loobuda.

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahju ega kahjustada avalikke huve. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjusta naaberkruntide omanike õigusi ega piira nende maa kasutamise võimalusi (sh haljastus). Samuti ei tohi planeeritava tegevusega tekitada naaberkinnistute omanikele täiendavaid kitsendusi.

Kui kavandatava tegevusega tekib kahju kolmandatele osapooltele, on kahju hüvitamise kohustus krundi igakordsel omanikul.

8. SERVITUUDIVAJADUSED

Planeeringualal asub OÜ Strantum kasuks seatud isikliku kasutusõiguse ala tehnovõrgu (vesi ja kanalisatsioon) rajatiste teenindamiseks. Tegemist on olemasoleva isikliku kasutusõigusega, mille ala on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel.

Detailplaneeringuga nähakse ette servituudivajadusega ala planeeritavatele vee- ja kanalisatsiooni liitumispunktile.

Planeeritavale elektri- ja sidevõrgule ning elektrivõrgu liitumiskilbile nähakse ette ühine servituudivajadusega ala.

Olemasoleva isikliku kasutusõiguse ala ja planeeritavad servituudivajadusega alad on näidatud detailplaneeringu põhijoonisel. Servituutide või muude asjaõiguslike kasutusõiguste täpne ulatus ja tingimused määratakse tehnovõrkude projekteerimisel ja rajamisel vastavalt võrguvaldajate nõuetele.

9. PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVATE MÕJUDE HINDAMINE

Majanduslik mõju:

Detailplaneeringu elluviimine loob eeldused uue elamukrundi väljaehitamiseks, mis suurendab kinnistu väärtust ja võib tuua vallale täiendavat maksutulu. Taristu väljaehitamine ja ehitustegevus võivad avaldada positiivset mõju ka kohalikule ehitussektorile ning tööjõuturule.

Sotsiaalne mõju:

Planeeringualale kavandatud elamumaa arendus võimaldab täiendava elamispinna rajamist, mis võib soodustada piirkonna püsimist arengut. See võib avaldada positiivset mõju kohaliku kogukonna arengule ja sotsiaalsele sidususele.

Kultuuriline mõju:

Planeeringualal ei asu teadaolevalt kultuurimälestisi ega -objekte, mida planeering negatiivselt mõjutaks. Kavandatud hoonestus ja infrastruktuur arvestavad olemasolevat asustusstruktuuri ega kahjusta kultuurilist maastikku.

Mõju looduskeskkonnale:

Planeeringualal ei asu kaitstavaid loodusobjekte ega Natura 2000 võrgustiku alasid. Sademevee käitlemine on planeeritud looduslähedaste meetoditega (kogumine ja immutamine krundi piires), vähendades negatiivset mõju ümbritsevale looduskeskkonnale. Põhjavett kasutatakse kastmiseks minimaalselt.

Kokkuvõte:

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad majanduslikud ja sotsiaalsed mõjud on eeldatavalt valdavalt positiivsed ning kultuurilised ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud neutraalsed või vähesed. Planeeringuga kavandatakse üks elamumaa krunt koos vajaliku tehnilise taristuga ning kavandatava tegevuse iseloomu ja ulatust arvestades ei ole ette näha olulist negatiivset mõju ümbritsevale elu- ja looduskeskkonnale. Planeeringu elluviimisel tuleb järgida detailplaneeringus määratud tingimusi ning kehtivatest õigusaktidest tulenevaid keskkonna-, ehitus- ja ohutusnõudeid.

Seletuskirja koostas:
arh. Mart Liho
Volitatud arhitekt, tase 7