

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 2019.02.01 Algamise taotlus
- 2 2019.02.01 Taotluse joonis
- 3 2019.02.01 Taotluse seletuskiri
- 4 2019.02.15 protokoll väljavõte
- 5 2019.03.27 eskiislahenduse avalik tutvustuse teavitamine
- 6 2019.04.05 DP algamiseelne eskiislahenduse teavitus piirinaabritele
- 7 2019.04.05 DP algamiseelne eskiislahenduse tutvustuse teavitamine
- 8 2019.04.05 Eskiisilahenduse tutvustamine HE
- 9 2019.04.10 DP algamise eelne eskiislahenduse tutvustamine HVT
- 10 2019.04.25 algamise eelse eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll
- 11 2019.06.19 Leping algamise eelne
- 12 2019.10.01 Keskkonnaameti kiri
- 13 2021.05.06 Leping algamise eelne
- 14 2021.05.06 Leping Lisa, algamise eelne
- 15 2021.09.01 Algamise eelne eskiisjoonis
- 16 2021.09.01 Leping algamise eelne, omaniku muudatus
- 17 2021.09.01 Leping algamise eelne omaniku muudatus Leping Lisa
- 18 2021.10.08 Seisukoha küsimine KSH kohta Keskkonnaametilt
- 19 2021.11.02 KKA seisukoht KSH vajalikkuse kohta
- 20 2021.12.06 Luige 12 protokoll
- 21 2021.12.06 volikogu planeerimis- ja keskkonnakomisjoni protokoll
- 22 2022.01.28 Algamise eelne korrigeeritud eskiisjoonis
- 23 2022.04.07 vastuskiri algamise eelsele eskiisjoonisele
- 24 2022.04.19 algamise eelne eskiisjoonis
- 25 2023.03.27 1. september 2021 sõlmitud lepingu nr 5-924921-1 muutmine
- 26 2023.04.20 Volikogu protokoll
- 27 2023.05.05 Volikogu istungi protokoll edastamine
- 28 2023.05.23 Hinnapakkumiste küsimine
- 29 2023.08.31 DP algamise otsus nr 56
- 30 2023.09.11 Algamise teade AT
- 31 2023.09.11 Algamise teade, mail
- 32 2023.09.11 Algamise teade planeerija, huvitatud isik
- 33 2023.09.11 Algamise teade RPM
- 34 2023.09.11 Algamise teade veebileht
- 35 2023.09.12 Algamise teade piirinaabritele
- 36 2023.09.13 Algamise teade piirinaabritele e-postiga
- 37 2023.09.13 Kaasavate nimekiri
- 38 2023.09.13 Seisukoha küsimine KSH osas ja lähtetingimuste küsimine PA
- 39 2023.09.13 Seisukoha küsimine KSH osas ja lähtetingimuste küsimine RPM
- 40 2023.09.14 Algamise teade HVT
- 41 2023.09.15 Algamise teade HE
- 42 2023.10.05 Vastuskiri KSH seisukoha küsimisele PRM
- 43 2023.10.11 Vastuskiri KSH seisukoha küsimisele PA
- 44 2023.11.30 Harku Vallavolikogu otsus nr 73 KSH algamata jätmise kohta

- 45 2023.12.08 KSH algatamata jätmise teade AT
46 2023.12.08 KSH algatamata jätmise teada Keskkonnaametile
47 2024.12.08 KSH algatamata jätmise teada Keskkonnaametile
48 2023.12.08 KSH algatamata jätmise teade planeerija, huvitatud isik
49 2023.12.08 KSH algatamata jätmise teade ReM
50 2023.12.08 KSH algatamata jätmise teade veebileht
51 2023.12.12 KSH algatamata jätmise teade ja lähteseisukohtade küsimine piirinaabritele e-kiri
52 2023.12.12 KSH algatamata jätmise teade ja lähteseisukohtade küsimine piirinaabritele
53 2023.12.14 Lähteseisukohtade küsimine Keskkonnaamet
54 2023.12.18 vastus lähteseisukohtade küsimisele Maa-amet
55 2023.12.21 KSH algatamata jätmise teade HVT
56 2023.12.22 KSH algatamata jätmise teade HE
57 2024.01.09 Luige tee 10 omaniku Reet Saks kiri Harku Vallavalitsusele
58 2024.01.11 Keskkonnaameti kiri Harku Vallavalitsusele
59 2024.01.31 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku väljapaneku ja arutelu teade planeerija, huvitatud isik.
60 2024.02.01 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku väljapaneku ja arutelu teade asutused
61 2024.02.01 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku väljapaneku ja arutelu teade MailChimp
62 2024.02.01 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku väljapaneku ja arutelu teade piirinaabritele
63 2024.02.01 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku väljapaneku ja arutelu teade veebileht
64 2024.02.02 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku väljapaneku ja arutelu teade asutused e-postiga
65 2024.02.02 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku väljapaneku ja arutelu teade HE
66 2024.02.02 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku väljapaneku ja arutelu teade piirinaabritele e-postiga
67 2024.02.08 Eelnõu (eskiislahenduse) avaliku väljapaneku ja arutelu teade HVT
68 2024.03.17 S.Saarep kiri Harku Vallavalitsusele
69 2024.03.21 Täpsustus Reet Saks
70 2024.03.21 Keskkonnaameti kiri Harku Vallavalitsusele
71 2024.03.21 Luige tee 10 omaniku Reet Saks kiri Harku Vallavalitsusele
72 2024.03.24 Luige tee 28 kinnistu omaniku Eha Vörk kiri Harku Vallavalitsusele
73 2024.04.15 HVV vastus esitatud ettepanekutele E.Vörk
74 2024.04.15 HVV vastus esitatud ettepanekutele R.Saks
75 2024.04.15 HVV vastus esitatud ettepanekutele S.Saarep
76 2024.05.02 eskiislahenduse avaliku arutelu PROTOKOLL
77 2024.05.09 eskiislahenduse(02.05.2024)avaliku arutelu PROTOKOLLi lisa
78 2025.06.04 Maa- ja Ruumiameti kiri nr 6-3/23/13305-7
79 2025.05.20 Kaasatud isiku arvamus
80 2025.05.13 Kaasatud isiku arvamus
81 2025.06.04 Kajaka tee 12 arvamus
82 2025.06.05 Siseministeeriumi kiri nr 13-3/29-2
83 2025.06.08 Luige tee 26 arvamus koos fotodega
84 2025.06.10 Vastamistähtaja pikendamine
85 2025.06.09 Maa- ja Ruumiameti kiri
86 2025.06.11 Vastuskiri koostöö määramise kohta Maa- ja Ruumiamet
87 2025.06.12 Päästeameti kooskõlastamata jätmine
88 2025.06.15 Luige tee 28 kiri
89 2025.06.17 DP edastamine kooskõlastamiseks Terviseametile
90 2025.06.27 HVV vastuskiri Kajaka tee 12 arvamusele
91 2025.06.27 HVV vastuskiri Kajaka tee 26-1 arvamusele

- 92 2025.06.27 HVV vastuskiri Luige tee 28 arvamusele
- 93 2025.06.27 HVV vastuskiri Luige tee 7 arvamusele
- 94 2025.06.27 HVV vastuskiri O.M. arvamusele
- 95 2025.06.27 HVV vastuskiri S.T arvamusele
- 96 2025.06.27 HVV vastuskiri Siseministeeriumi arvamusele
- 97 2025.07.04 Terviseameti kooskõlastus tingimusutega
- 98 2025.06.26 Kaasatavate nimekiri

II	SELETUSKIRI	1
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1	KEHTIVAD KITSENDUSED	2
3.2	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL.....	2
3.3	HALJASTUS	3
4	PLANEERINGUS KAVANDATU.....	4
4.1.1	Üldplaneeringu ja seda täpsustava teemaplaneeringu muudatuse ettepanek	5
4.1.2	Vastavus Harju maakonnaplaneeringule	7
4.1.3	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs ja üldised arhitektuurinõuded	8
4.1.4	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused.....	10
4.2	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	11
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD	12
4.3.1	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele ja detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad sotsiaalsed, majanduslikud, kultuurilised ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud.	12
4.3.2	Haljastus ja heakord	13
4.3.3	Maapinna niiskusrežiim ja vertikaalplaneerimise põhimõtted.....	14
4.3.4	Müra	14
4.3.5	Jäätmekäitlus	15
4.3.6	Soojavarustuse põhimõtted	15
4.3.7	Radoon	16
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED	16
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED	17
4.6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA.....	17
4.7	PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	18
5	TEHNOVÕRGUD.....	18
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	18
5.1.1	Üldosa.....	18
5.1.2	Veevarustus	19
5.1.3	Kanalisatsioon	20
5.2	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVÄLGUSTUS.....	21
5.3	SIDEVARUSTUS.....	22
5.4	SOOJUSVARUSTUS.....	23
5.5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS.....	23

III LISAD

- 1 Tehnilised tingimused:
 - Elektrilevi OÜ nr 394725, 16.12.2021
 - Osaühing Strantum, 21.12.2023
 - Telia Eesti AS nr 38296412, 03.10.2023
- 2 Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala puittaimede haljastuslik hinnang, maastikuarhitekt Signe Kangur, 2018

- 3 Luige tee 12 niiskusrežiimi hinnang, Pinnaseuuringud OÜ, veebruar 2025
- 4 Illustratsioon

IV JOONISED

1	Asukohaskeem	DP-1
2	Tugiplaan	DP-2
3	Kontaktvööndi joonis	DP-2
4	Põhijoonis	DP-3
5	Tehnovõrkude koondplaan	DP-4
6	Veevõtukohdade ja juurdepääsude skeem	DP-5
7	Liiklusskeem	DP-6

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Detailplaneeringu algatamise otsus;
- Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 01.02.2019.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Harku valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Piirkonnas kehtestatud planeeringud;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri;
- Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering;
- Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78;
- Ja teised kehtivad õigusaktid, projekteerimismid ja Eesti Standardid.

Teostatud uuringud:

- Luige tee 12 ja lähiala maa-ala geodeetilised uurimistööd, GEO S.T. OÜ, töö nr 22M0103, 10.2020
- Puittaimede haljastuslik hinnang, K-Projekt AS maastikuarhitekt Signe Kangur, 03.08.2018

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maaüksuse jagamiseks 22 elumumaa, üheks ühiskondlike ehitiste maa, üheks ühiskondliku haljasmaa ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus 22 üksikelamu ja ühe ühiskondliku hoone püstitamiseks. Transpordimaa, ühiskondlike hoonete maa ja ühiskondliku haljasmaa tarvis kavandatud krundid võõrandatakse vallale tasuta. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks tehnovõrkudega varustamise ja juurdepääsude lahendamine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala, suurusega u 7,91 ha, paikneb Vääna-Jõesuu külas u 300 m kaugusel 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja Luige tee ristumiskohast läänes, piirnedes põhjast Luige tee 26 (katastritunnus 19801:001:3000) elamumaaga, Luige tee 28 (katastritunnus 19801:011:0897) maatulundusmaaga, Kajaka tee 2 (katastritunnus 19801:011:0928) maatulundusmaaga, Kajaka tee L1 (katastritunnus 19801:011:0927) transpordimaaga, Kajaka tee L2 (katastritunnus 19809:019:0503), Kajaka tee 6 (katastritunnus 19801:011:0478), Kajaka tee 10 (katastritunnus 19801:011:0477), Kajaka tee

12 (katastritunnus 19801:011:0150), Kajaka tee 22 (katastritunnus 19809:019:0230), Kajaka tee 24 (katastritunnus 19809:019:0240) ja Kajaka tee 26 (katastritunnus 19809:019:0250) elamumaadega, idast Tammiku tee 1a (katastritunnus 19801:011:0154) üldkasutatava maaga, Tõrukese tee 18 (katastritunnus 19801:009:0190) elamumaaga, Tõrukese tee (katastritunnus 19801:009:0200) transpordimaaga, Luige tee 4 (katastritunnus 19801:011:0326) maatulundusmaaga, Luige tee 10 (katastritunnus 19801:011:0134) elamumaaga ja Luige tee 12a (katastritunnus 19801:011:0100) tootmiskaaga, lõunast Luige tee L1 (katastritunnus 19801:011:0255) transpordimaaga, Luige tee 14 (katastritunnus 19801:011:1130), Luige tee 16 (katastritunnus 19801:011:0640) elamumaadega ja Luige tee 20 (katastritunnus 19801:011:0916) maatulundusmaaga ning läänest Luige tee L1 (katastritunnus 19801:011:0255) transpordimaaga, Luige tee 24 (katastritunnus 19801:011:0041) maatulundusmaaga.

Luige tee 12 maaüksus, suurusega 79095 m², on 100% ühiskondlike ehitiste maa sihtotstarbega ja hoonestatud. Ehitisregistri andmetel paikneb maaüksusel elektri maakaabelliin ja alajaam (ehitisregistri kood 220735614), paviljon (ehitisregistri kood 220421089), veereservuaar (ehitisregistri kood 220421088), telefoni alajaam (ehitisregistri kood 220421087), staadion (ehitisregistri kood 220421087) ning kasutusest maas olevad lastelaagri hooned.

Luige tee 12b maaüksus, suurusega 44 m², on 100% tootmiskaaga sihtotstarbega, maaüksusel paikneb elektrivarustuse rajatis (ehitisregistri kood 220600659).

Juurdepääs planeeritud alale toimub Luige teelt.

3.1 KEHTIVAD KITSENDUSED

Planeeringualale jääb kinnistusraamatusse sisse kantud tehnovõrgu isiklik kasutusõigus Eesti Energia Jaotusvõrk OÜ (registrikood 11050857) kasuks.

Lisaks kinnistusraamatus kajastatud kitsendusele jäävad planeeringualale järgnevad kitsendused:

- Seadusest tulenevalt asuvad planeeritud alal elektripaigaldiste, sidepaigaldiste ning ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndid.
- Puurkaev PRK0000602
- Viti oja veekaitsevööndi piir 10 m
- Viti oja ehituskeeluvööndi piir 25 m
- Viti oja piiranguvööndi piir 50 m
- Luige tee kaitsevööndi piir äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil DP-2, millele on kantud kõik kehtivad kitsendused.

3.2 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritava maa-alal asuvad järgmised katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registriora nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
----	---------	---------------------------	-------------------	----------------	--------------	--------

1	Luige tee 12	79095	12570402	19801:011:0788	Ühiskondlike ehitiste maa	Develora OÜ
2	Luige tee 12b	44	13224002	19801:011:0175	Tootmismaa	Elektrilevi OÜ

3.3 HALJASTUS

Planeeritava ala kõrghaljastus paikneb suuremal määral ala lääneosas ning vähesemal määral ala idapoolses kus asub ka staadion. Kõrghaljastusest moodustavad enamuse männid ning vähemal määral on kuuski ja lehtpuid.

Varieeruva reljefiga planeeringualal leidub Maa- ja Ruumiameti mullastiku kaartide põhjal kolme mullatüüpi – ajutiselt liigniisked gleistunud nõrgalt leetunud mullad (Lklg), happelise iseloomuga liivastel lähtekivimitel tekkinud keskmiselt leetunud leedemullad (LII) ning valdavalt kõrge pinnavee tõttu liigniisked gleistunud leetjad mullad (Klg).

Tüüpilisi leetunud ja leedemuldi iseloomustavad mitmesugust tüüpi männikud. Kõrgematel reljefielementidel asuvatel tusedatel ja kuivadel liivadel kasvavad eelkõige samblikumännikud. Soodsama veerežiimiga peeneteralistel liivadel levivad peamiselt pohlamännikud. Kõige soodsamad tingimused leetumiseks on tasandikel ja nõgudes, kus mulla niiskus on suurem. Siin levivad peamiselt mustikamännikud, mille samblarinne on hästi arenenud.

Alal paikneb eriilmeline ja -vanuseline haljastus rühmiti üle terve kinnistu. Leidub nii vanemaid, tähelepanuväärsemaid üksikpuid kui ka noori männi järelkasvurühmasid, mis on saanud kasvama hakata alles kümme aastat tagasi.

Kogu ala lõikes leidub enam väärtuslikku haljastust kinnistu lõuna- ja lääneosas, kus domineerivad erivanuselised männipuistud. Uuritaval alal paiknevate hariliku männi puistute metsakasvukohatüübiks on pohla-mustika metsakasvukohatüüp – asub pohla ja mustika metsakasvukohatüübi vahel. Männid on enamasti hästi laasunud ja sirge tüvega. Mändide sanitaarseisund on hea.

Väärtuslikeks või eriti väärtuslikeks loeti ala keskosas, hoonestuse vahel kasvavad vanemad harilike tammede, kuuskede, euroopa lehise, hariliku pärna ja üksikult kasvavate vanemate harilike mändide isendid. Eraldi võib välja tuua huvitava võrakujuga hariliku männi nr 51 mis kasvab planeeritud pos 13 krundil on ka detailplaneeringus säilitatud. Bonsai-laadne, kuid võrdlemisi eakas mänd vajaks ümbruse puhastamist ja võrahooldust.

Istutatud haljastusest leidub hoonete vahel veel harilikke hobukastaneid, sookaski, sangleppi ja valguse puudusest tingituna ühekülseks muutunud torkavaid kuuski.

Väheväärtuslikku haljastust ja võsa identifitseeriti peamiselt ala kesk- ja kirdeosas, kus istutatud puude ja puuderühmade vahele ning hoonete ümber on saanud tekkida palju kiirekasvuliste lehtpuude isekülvseid rühmi (hall lepp, pajud, kased).

Planeeritud Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala puittaimede haljastusliku hinnangu on koostanud maastikuarhitekt Signe Kangur ning see on planeering kausta Lisa 2 all.

4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on planeeritav ala ümber krunditud ja moodustatud elamumaa-, ühiskondlike ehitiste maa-, transpordimaa- ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid ning määratud ehitusõigus 22 üksikelamu ja ühe ühiskondliku hoone ehitamiseks.

Elamukruntide suurused on kavandatud kooskõlas Harku valla üldplaneeringule suuruses 2002 m² – 3304 m² vahemikus.

Detailplaneeringu eesmärgiks oli mh selgitada välja võimalused liigiti kogutud jäätmete krundi kavandamiseks ja sellele ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneeringu koostamise käigus selgus, et optimaalseim asukoht piirkondliku jäätmemaja püstitamiseks liigiti kogutud jäätmete tarbeks on transpordimaa krundil Luige tee 9 (katastritunnus 19801:011:1070), mis asub Luige tee ääres ning kuhu on võimalik parkida jäätmete transportimise ajaks. Samuti on võimalik jäätmemaja paigutada nii, et see ei asuks elamumaa krundi vahetus läheduses ning seejuures ei põhjustaks võimalikke häiringuid elamumaa omanikele. Seega antud detailplaneeringuga ei kavandata planeeringualale piirkondlikku jäätmemaja, vaid tehakse ettepanek kavandada see olemasoleva transpordimaa krundile Luige tee 9 (katastritunnus 19801:011:1070), mis asub planeeringuala vahetus läheduses.

Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

4.1.1 Üldplaneeringu ja seda täpsustava teemaplaneeringu muudatuse ettepanek

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning ja Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala valdavas osas üldkasutatavate hoonete maa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal ning osaliselt, maaüksuse põhjapoolne osa, elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Seega tehakse detailplaneeringuga ettepanek muuta Harku valla üldplaneeringut ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määravat ning tihehoonestusalasid täpsustavat teemaplaneeringut. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Sama lõike punktide 1 ja 2 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine.

Üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine peab olema põhjendatud nii era- kui ka avaliku huvi seisukohalt. Avalik huvi väljendub planeerimisseaduse §-s 12 määratletud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte järgimises. Nimetatud põhimõtte kohaselt:

- peab planeerimisel võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist;
- peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Harku valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Luige tee 12 maaüksus Vääna-Jõesuu külas tiheasustuspriirkonnas ning maaüksusele on määratud valdavalt üldkasutatavate hoonete maa juhtfunktsioon. Planeeritav ala, suurusega 7,91 ha, paikneb Luige tee ääres ning on ümbritsetud peamiselt elamumaa juhtfunktsiooniga tiheasustusalaga. Maaüksuse piirile on välja ehitatud vee- ja kanalisatsioonitrassi liitumispunktid. Üldplaneeringu koostamisel on maaüksusele üldkasutatavate hoonete maa juhtfunktsiooni määramisel olnud määravaks maaüksusel varasemalt tegutsenud Dvigateli sõjatehase pioneerilaager ja hilisem WAM Lastevabariik ning laagri tarbeks püstitatud hoonestus. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on muuta kehtivat üldplaneeringut, kavandades üldplaneeringu kohasele üldkasutatavate hoonete maa juhtfunktsiooniga maa-alale elamumaa sihtotstarve.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb asjaolust, et lastelaager ei tegutse antud alal juba palju aastaid ning laagri tarbeks püstitatud hoonestus seisab tühjalt ja laguneb. Piirdeaiaga piiratud territoorium, kus seisavad endise pioneerilaagri amortiseerunud hooned, ei ole keskkonnasõbralik ega turvaline. Hetkel olemasolev olukord tekitab pahameelt ka endise laagriterritooriumiga piirnevate elamumaa kinnistute omanikes ja piirkonna elanikes. Piirdeaiaga piiratud ja sööti jäänud piirkonna korrastamine ja uue kasutusfunktsiooni leidmine on ka Harku Vallavolikogu hinnangul oluline ning seega on üldplaneeringu muutmine antud asukohas põhjendatud. Tegemist on olemasoleva hoonestatud maaüksusega, mille senine sihtotstarbe kohane kasutuselevõtt ei ole enam majanduslikult otstarbekas. Planeerimisseaduse § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades

olemasolevaid väärtusi. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu planeerimisettepanek arvestab eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega.

PlanS § 10 lg 1 kohaselt peab planeerimisalase tegevuse korraldaja tasakaalustama erinevaid huve, sealhulgas avalikke huve ja väärtusi, kaaluma neid vastavalt planeerimise põhimõtetele ja planeeringu eesmärkidele ning lõimima need planeeringulahendusse. Seega peab kohalik omavalitsus oluliseks, et detailplaneeringu algatamise eelsel eskiislahenduse tutvustamisel esitatud ettepanekutega tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada. PlanS § 12 lg 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Harku Vallavolikogu on leidnud, et planeeringu koostamisel tuleb kindlasti tähelepanu pöörata asjaolule, et suur osa maa-alast on kaetud männimetsaga, mille võimalikult suures osas säilitamisega tuleb planeeringus arvestada. Planeeringuala on eriilmelise reljeefiga, seal on tasast maad ja kuni 6 meetri kõrguseid künkaid, mis on kohati lauged, kohati järskude nõlvadega. Kavandatava tegevusega kaasneb pinnamoe ja maastiku ilme muutumine. Säilitamiseks ala omanäolist reljeefi ja kõrghaljastust on detailplaneeringu käigus läbi viidud maastikuvormide ja dendroloogiline hindamine kinnistu piiride ja võimalike hoonestusalade määramiseks. Harku Vallavolikogu on nõustunud eskiislahenduse avalikul arutelul esitatud ettepanekutega kavandatavate kruntide suuruste osas ning leiab, et elamumaa kruntide kavandamisel tuleb arvestada asukohast tulevaid asjaolusid. Kuna tegemist on männimetsa elamute püstitamisega, siis tuleb tagada maksimaalselt kõrghaljastuse säilitamine ning seega tuleb kõrghaljastusega kaetud alale kavandada suuremad elamumaa krundid ja kõrghaljastusest lagedale alale võivad olla kavandatud väiksemad u 2000-2500 m² suurusega elamumaa krundid.

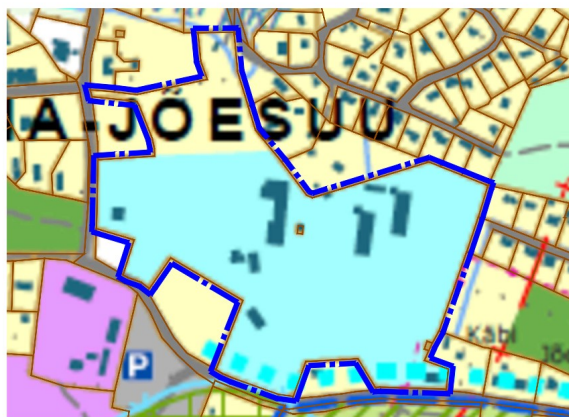
Harku Vallavolikogu hinnangul on väga oluline tagada seni suletud territooriumi avalik kasutus piirkonnas elavatele inimestele. Samuti peab kohalik omavalitsus ruumilise planeerimise kaudu looma eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Eeltoodud arvestades on detailplaneeringu planeerimisettepanekust näha, et lisaks 22 elamumaa krundile on alale kavandatud ka üks 19638 m² suurusega ühiskondlik haljasala, mis moodustab 25 % planeeritavast alast ning üks 3919 m² suurusega ühiskondlike hoonete maa, mis moodustab 5% planeeritavast alast. Täisväärtuslikuks eluks vajab inimene lisaks tehnilisele ja sotsiaalsele infrastruktuurile ka rohelist infrastruktuuri, mille põhieesmärk on ühelt poolt säilitada bioloogilist mitmekesisust ja teiselt poolt tekitada inimestes huvi tervislike eluviiside, looduses liikumise ja puhkamise vahel. Arvestades olemasolevat olukorda ning asukohast tulenevaid asjaolusid soodustab Harku Vallavolikogu hinnangul planeeritavast alast 30% suuruse ühiskondliku haljasmaa ja ühiskondlike hoonete maa kavandamine ebapiisavalt kasutatud ala otstarbekamat kasutamist ning käsitleb tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja olemasolevat roheala.

Harku Vallavolikogu, tutvunud esitatud dokumentidega, eskiislahendusega, üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe muutmise vajaduse põhjendustega, on pidanud võimalikuks ja piisavalt põhjendatuks üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamist Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksusel.

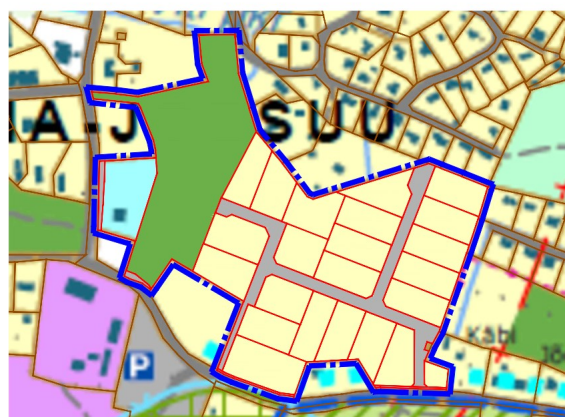
Ülaltoodust tulenevalt on antud asukohas üldplaneeringu muutmise põhjendatud, sest üldplaneeringujärgsel elamualale loodakse avaliku kasutusega üldmaa krunt suurusega 19638 m² ning kõrghaljastusest vabamale alale kavandatakse üksikelamud mis järgivad ka naaberala kasutusotstarvet, samuti muudetakse käesoleval ajal aiaga piiratud suletud territoorium avatuks.

Väljavõte kehtivast ÜP-st:

ÜP muutmise ettepanek:



- Planeeringuala piir
- Üldkasutatavate hoonete maa
- Elamumaa
- Riigi- ja sisekaitsemaa
- Haljasala ja parkmetsa maa
- Teemaa



- Planeeringuala piir
- Üldkasutatavate hoonete maa
- Elamumaa
- Riigi- ja sisekaitsemaa
- Haljasala ja parkmetsa maa
- Teemaa

4.1.2 Vastavus Harju maakonnaplaneeringule

Harju maakonnaplaneeringus on välja toodud põhimõtted, millega tuleb ruumilise arengu suunamisel ning ettevõtluskeskkonna arendamiseks arvestada. Üheks põhimõtteks on, et uute arendusalade kavandamine, kui see osutub vajalikuks, saab toimuda hästi juurdepääsetavates asukohtades terviklike ruumilahenduste alusel ning tingimustes, kus on tagatud muuhulgas ka vajalikud kommunikatsiooni- ja taristulahendused. Vältida tuleb uute arendusalade kavandamist üleujutusriskiga aladele. Maakonnaplaneeringu kohaselt jääb Luige tee 12 kinnistu lähikeskuse alale, Vääna-Jõesuu külla. Maakonna planeeringu kohaselt on lähikeskuse ala eesmärgiks pakkuda kohaliku keskusega võrreldes suhteliselt väiksemat hulka teenuseid, kuid mille roll on oluline üksikute kodulähedaste teenuste pakkumisel. Planeeritav ala paikneb Vääna-Jõesuu külas endise lastelaagri territooriumil, kompaktse asustusega alal (tihehoonestusalal). See tähendab, et asustuse suunamise kontekstis on piirkonnas oluline kompaktse ruumistruktuuri loomine, et vähendada keskkonnamõju ja säilitada loodusväärtused. Maakonna planeeringu alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

Maakasutuselt ja visioonilt vastab detailplaneering Harju maakonnaplaneeringule.

4.1.3 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi analüüs ja üldised arhitektuurinõuded

Planeeritav ala suurus on 7,91 ha ja see paikneb Vääna-Jõesuu külas, ligikaudu 300 m kaugusel 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja Luige tee ristumiskohast läänes, piirnedes põhjast Kajaka teeäärsete elamumaa kruntidega, idast Tõrukese ja Luige teeäärsetest elamumaa kruntidest ning nende vahele jääva maatulundusmaa krundiga, lõunast Luige teega ning läänest samuti Luige teega. Planeeritavast alast lääne suunda ca 300 m kaugusele jääb Vääna-Jõesuu rand.

Lähipiirkonnas on aiandusühistud Tõruke ja Kajakas. Planeeringualast ida suunda jääval Tõrukese teeäärsed hooned on valdavalt 1-2 korruselised viilkatusega hooned millel ühtne ehitusjoon puudub, aga valdavalt paiknevad hooned kruntide teepoolses osas. Põhja suunda jäävatel Kajaka teeäärsetel hoonetel samuti ühtne ehitusjoon puudub ning alal paiknevad nii 1korruselised lamekatusega kui ka kahekorruselised viilkatusega hooned. Mõlema ala hoonete välisviimistlusmaterjalideks on kasutatud valdavalt puitu ning viilkatusega hoonete puhul katusekatteks plekki ning lamekatusega hoonetel katusekatteks rullmaterjali. Alast lääne poole jäävatel uuematel 2 korruselistel üksikelamutel on lamekatused ja välisviimistluseks on kasutatud vineerplaate ning korterelamud on 3 korruselised lamekatusega, millede välisviimistluseks on betoon.

Üldised arhitektuurinõuded:

Katusekalle: 2-korruselistel üksikelamutel katusekalle 30-50° ja 1-korruselistel üksikelamutel, abihoonetel ja ühiskondlikul ehitisel katusekalle 0-10°

Maksimaalne kõrgus maapinnast: kuni 2 korrust kõrgusega kuni 8 m (põhihoone), abihoone lubatud korruselisis on kuni 1 korrus ja kõrgus on kuni 5 m.

Ehitusjoon: Hooned on lubatud rajada teepoolsest krundipiirist 5 m kaugusele

Katusematerjal: rullmaterjal, profiilplekk või kivi (st rullmaterjal lamekatuse puhul ja profiilplekk või kivi kaldakatuse puhul)

Välisviimistlus: kavandada kombineerituna erinevatest materjalidest.

Välisviimistlusmaterjalide valik vaba – lahendatakse hoone projektiga. Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid: peamiselt puit, kivi, krohv, betoon. Välisviimistluses tuleb peamiselt kasutada tumedaid värvitoone, ei ole lubatud erksad värvitoonid kuna antud ala iseloomustab männimets, elamute sulandumisel männimetsa on sobilikud tumedad tonaalsused. Ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine ei ole lubatud.

Piirded üksikelamute kruntidel: kuni 1,5 m kõrgused. Tänaväärsed piirded peavad sobituma hoone arhitektuuriga, näiteks puitlaudis, metall, kivi või need omavahel kombineerituna.

Piirded pos 23 haridus- ja lasteasutuse krundil (krundile lubatud rajada ka kultuuri- ja spordiasutus või sotsiaahoone): Tänaväärne piire peab sobituma hoone arhitektuuriga näiteks puitlaudis, metall, kivi või need omavahel kombineerituna. Piide kõrgus võib olla kuni 1,5 m. Väravad peavad olema varustatud turvasulguritega, lukustatavad. Piiretest ja väravatest ning väravate alt ei tohi läbi mahtuda kassist oluliselt suurem loom.

Nii üksikelamute kui pos 13 kruntidevahelised/külgmised ja tagaia piirded võivad olla keevisvõrgust. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine. Piirdeadeade rajamisel tuleb arvestada Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51) peatükis 3.14 toodud tingimusi.

Piirded üldkasutatavatel hoonete kruntidel: Piirdeaedu on soovitatav vältida avalikku teenust pakkuvatel üldkasutatavatel hoonete piiramisel (vallamajad, seltsimajad, raamatukogud jms). Piirdeaedu võib rajada lasteadeade, koolide jms haridusasutuste territooriumi ümber. Piirdeaedade rajamisel tuleb arvestada Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51) peatükis 3.14 toodud tingimusi. Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.

Ühiskondlik ehitis (pos 23) tuleb projekteerida võimalikult pikaealiseks. See tähendab muuhulgas, et hoone peab võimaldama kasutusviiside olulist muutumist tulevikus (nt vajadusel muuta noortekeskusteks, hooldekoduks, lasteaiaks vms).

4.1.4 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

KRUNTIDE KASUTAMISE TINGIMUSED

Pos nr	Krundi planeeritud suurus [m ²]	Hoonete ehitisealune pind [m ²]	Suurim lubatud korruselisus (põhih.; abih.)	Hoone kõrgus maapinnast (m)		Põhihoone absoluut-kõrgus [m]	Hoonete arv krundil (põhihoone + abihooned)	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa [m ²]	Parkimiskohtade arv		Täisehituse %
				põhih.	abih.						normatiivne	kavandatud	
1	2010	300	2; 1	8,0	5,0	16,3	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
2	2013	300	2; 1	8,0	5,0	16,3	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
3	2014	300	2; 1	8,0	5,0	16,3	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
4	2009	300	2; 1	8,0	5,0	16,0	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
5	2017	300	2; 1	8,0	5,0	15,5	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
6	2044	300	2; 1	8,0	5,0	16,3	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
7	2009	300	2; 1	8,0	5,0	16,3	1+2	EP 100%	E 100%	600	3	3	15%
8	2009	300	2; 1	8,0	5,0	16,0	1+2	EP 100%	E 100%	600	3	3	15%
9	2029	300	2; 1	8,0	5,0	15,5	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
10	2028	300	2; 1	8,0	5,0	15,0	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
11	2206	300	2; 1	8,0	5,0	15,0	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	14%
12	2012	300	2; 1	8,0	5,0	15,0	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
13	2011	300	2; 1	8,0	5,0	14,5	1+2	EP 100%	E 100%	600	3	3	15%
14	2361	300	2; 1	8,0	5,0	15,5	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	13%
15	2261	300	2; 1	8,0	5,0	14,5	1+2	EP 100%	E 100%	600	3	3	13%
16	2006	300	2; 1	8,0	5,0	15,0	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
17	2026	300	2; 1	8,0	5,0	15,0	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
18	3304	400	2; 1	8,0	5,0	14,0	1+2	EP 100%	E 100%	800	3	3	12%
19	2007	300	2; 1	8,0	5,0	15,0	1+2	EP 100%	E 100%	600	3	3	15%
20	2002	300	2; 1	8,0	5,0	15,5	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
21	2002	300	2; 1	8,0	5,0	15,5	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
22	2006	300	2; 1	8,0	5,0	15,5	1+2	EP 100%	E 100%	500	3	3	15%
23	3919	550	2; 1	8,0	5,0	13,0	1+2	ÜL või ÜK või ÜP	Üh 100%	700	6	6	14%
24	570	-	-	-	-	-	-	EP 100% või HP 100%	E 100% või Üm 100%	-	-	-	-
25	7797	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-	-	-
26	19638	-	-	-	-	-	-	HP 100%	Üm 100%	-	-	-	-
27	359	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-	-	-
28	143	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-	-	-
29	153	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-	-	-
30	174	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-	-	-
79139		7250							Kokku:	12500	72	72	

Märkus: pos 24 krunt moodustatakse eesmärgiga liita see Luige tee 10 (katastritunnus 19801:011:0134) maaüksusega. Kui ei liideta maaüksusega Luige tee 10, siis määratakse maaüksusele 100% üldkasutatava maa sihtotstarve, mis on avalikult kasutatav haljasala maa, mis jääb eraomandisse.

4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud liiklusruumi aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Planeeringuala paikneb Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest lääne suunas Luige tee ääres.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub Luige teelt.

Ehitusseadustiku § 71 lõike (2) kohaselt on Luige tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Käesolevas detailplaneeringus on tehtud ettepanek kaitsevööndi vähendamiseks 10 meetrile sõidurea välimisest servast, kuna see arvestab Luige tee 8 krundile ehitatud uushoonestusega ning reaalne vajadus antud lõigul 30 m kaitsevööndiks puudub.

Planeeringuala sisese teemaa laiuseks on kavandatud 12,5 m (teemaa ristlõige kajastatud tehnovõrkude koondplaanil koos planeeritud tehnovõrkude lahendustega). Teemaa äärde on kavandatud ka tänavavalgustus koos kõnniteega. Lume ladustamiseks on ette nähtud vastavad kohad pos 1 ja pos 6 vahel ning pos 13 ja 14 vahelisel alal. Planeeritud sõidutee on ette nähtud rajada ilma äärekivita mis piirneb muruga, et oleks tagatud sademeevee imbumine tee kõrval olevale haljasalale. Täpne tee lahendus antakse ehitusprojekti staadiumis.

Parkimine on lahendatud oma kruntidel. Planeeritud parkimiskohtade arvuks on kavandatud vastavalt Eesti Standardile EVS 843:2016 Linnatänavad tabel 9.1 väikeelamute ala asukoha alusel üksikelamutele 3 parkimise kohta ja pos 23 kavandatud haridus- ja lasteasutuse (krundile lubatud rajada ka kultuuri- ja spordiasutus või sotsiaahoone) hoonele lasteaia normi alusel 120 bruto ruutmeetri kohta üks parkimiskoht, ehk kokku 6 parkimise kohta. Samuti on kavandatud pos 23 krundile jalgrataste parkimiskohad vastavalt EVS 843:2016 tabel 9.3 lasteaia normi alusel 6 jalgratta parkimise kohta. Planeeritud parkimiskohtade asendiplaaniline lahendus määratakse ehitusprojekti konkreetses hoonet projekteeriva arhitekti poolt. Planeeringu parkimiskohtade arv peab vastama Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad normidele.

Pos 23 kavandatud haridus- ja lasteasutuste maa krundile (krundile lubatud rajada ka kultuuri- ja spordiasutus või sotsiaahoone) on tagatud samuti autode juurdepääs Luige teelt ja jalakäijate juurdepääs paralleelselt Luige tee sõiduteega kulgevat kergliiklusteed pidi. Alates Liivaluute teest eraldiseisev kergliiklustee alal puudub ja sellest lähtuvalt on kavandatud ka Luige tee laienduse tarbeks olemasolevast Luige tee 12 krundist ka selles Luige teega piirnevas lõigus moodustatud eraldiseisev pos 27 transpordimaa krunt suurusega 359 m². Krundil pos nr 27 on võimalik kavandada ka lühiajalise parkimisega parkimiskohti (nõ pick-up/drop-off parkimiskohad), mis teenindavad krunti pos nr 23.

Täiendavalt on tehtud Luige tee laiendamiseks olemasolevast Luige tee 12 kinnistust äralõiked lisaks pos 27-le ka pos 28 – 143 m²; pos 29 – 153 m² ja pos 30 – 174 m² kuhu on kavandatud laiemad möödasõidutaskud.

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD JA PLANEERINGU ELLUVIIMISEGA KAASNEVAD MÕJUD

4.3.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele ja detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad sotsiaalsed, majanduslikud, kultuurilised ja looduskeskkonnale avalduvad mõjud.

Planeeringuala lääne- ja põhjapoolsem osa on mägise reljeefiga ning kõrghaljastusega. Planeeritava krundi idapoolsem osa on tasane ning alal puuduvad eeldatavad piirangud ehitustegevusele. Käesolevaks ajaks on terve maa-ala suuremas osas kasutamata ja seega on amortiseerunud hoonete asemel uute eluhoonete rajamine õigustatud. Ala tihedam kõrghaljastus paikneb ala läänepoolses osas.

Planeeritud ala kohta on koostatud puittaimestiku dendroloogiline hindamine mis on lisatud Lisa 2 alla ning hinnatud puittaimestik on visuaalselt kajastatud detailplaneeringu tugiplaani joonisele. Alale koostatud haljastuse hinnangust lähtuvalt ongi suurema kõrghaljastuse väärtusega planeeringuala läänepoolsem osa jäetud hoonestuses puutumata, alale on moodustatud üldkasutatava haljasala krunt, mis on ette nähtud vallale üleantavaks. Planeeritud uued üksikalamud on kavandatud amortiseerunud olemasolevate vana pioneerilaagri hoonestuse ja staadioni asukohale kus on valdavalt kõrghaljastusest vaba ala.

Võrreldes praeguse seisuga muutub detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala maakasutus efektiivsemaks, kuna arenevas keskkonnas kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt. Paraneb ala arhitektuurne ilme. Samuti luuakse planeeringu realiseerimisega piirkonda uusi elukohti. Praegu piirdeaiaga piiratud alal lammutatakse nõukogudeaegsed pioneerilaagrihooned ning alale moodustatakse suur ühiskondliku maa krunt, mis on avalikuks kasutuseks ja piirkonna inimestele vabalt kasutatav.

Uute hoonete rajamise tagajärjel müra- ja välisõhusaaste suurenemist ei ole ette näha.

Mõningaid ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu, jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitseõuetest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, antud detailplaneeringu realiseerimisel ei halvene ümbruskonna keskkonnaseisund.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad sotsiaalsed mõjud on positiivsed, sest hoolimata sellest, et ala on aiaga ümbritsetud ja alal olevate hoonete avad laudadega kinni pandud, kogunevad ikka alale alaealised noored, kes oma tegevusega häirivad ümberkaudseid elanikke. Uushoonestuse rajamisel muutub piirkonda seega oluliselt turvalisemaks.

Analüüsides planeeringu majanduslikust aspektist st detailplaneeringu realiseerimisega tehtavaid kulusi milleks on alale rajatavate hoonete tarbeks teede- ja kommunikatsioonide väljaehitamine, alal moodustatava suure haljasala krundi, transpordimaa kruntide ja krundi pos 23 (haridus- ja lasteasutuste maa krunt või kultuuri-ja spordiasutus või sotsiaalsooone) tasuta vallale võõrandamine, saab lugeda majanduslikult põhjendatuks 22 üksikalamu krundi

kavandamisega, mis võimaldab arendusega kaasnevad kulutused katta. Seega on tagatud nii arendaja huvi kui ka avalik huvi millega tagatakse siis praegu suletud territooriumist ligi 2 ha suuruse metsaala avalikkusele avatuks, alale lasteasutuse rajamise võimaluse ning Luige tänavamaa laiendamise.

Seega kokkuvõtvalt ei ole ette näha negatiivset mõju planeeringu realiseerimisel.

4.3.2 Haljastus ja heakord

Planeeringualal kasvavast kõrghaljastusest moodustavad enamuse männid. Vähesemal määral on kuuski ja lehtpuid.

Järgnevalt soovitud ja nõuded täiendavaks haljastuseks ning ehitusprojektide koostamiseks:

- Elamukruntidel ja ühiskondlike ehitiste maa krundil tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusala vähemalt 70 % ulatuses, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraied ning rajada uut kõrghaljastust väheväärtusliku haljastuse asemele. Asendusistutuse peab tagama maaomanik vastavalt kehtivale korrale.
- Asendusistutuseks kasutada täiendava haljastuse rajamisel väärtuslikke ja pikaajalisi liike, nagu näiteks põõsastest: harilik ebajasmiin (*Philadelphus coronarius*), siberi kontpuu erepunasevõrseline vorm (*Cornus alba 'Sibirica'*) või okaspuudest mägimändi (*Pinus mugo*).
- Haljastus lahendada hoonete ehitusprojektide mahus.
- Hoonestusala projekteerimistingimustega muuta ei saa, sest hoonestusalad on määratud põhimõttega, et säilitada kõrghaljastust.

Täiendavad tingimused ehitusprojektide koostamiseks lähtuvalt „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringust“ lähtuvalt:

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

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

Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus.

4.3.3 Maapinna niiskuserežiim ja vertikaalplaneerimise põhimõtted

Luige tee 12 detailplaneeringuala niiskuserežiimi hinnangu on koostanud veebruaris 2025 geoloogiainsener Rene Kübar (tase 8) ning koostatud pinnase niiskuserežiimi hinnang on lisatud detailplaneeringu lisadesse, Lisa 3 alla.

Uuringu kokkuvõte:

Uuringupiirkond pole liigniiske ja täiendavaid kuivendusrajatisi ei vaja kui planeeringute käigus ei tehta selliseid muudatusi, mis võiksid olemasolevat niiskuserežiimi rikkuda. Ajutiselt võib kõrgem veetase esineda kinnistu idaserval, kus geoloogilises lõikes esinevad halvad filtratsiooniomadustega moreenpinnased.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Ehitusprojekti näha ette hoonete katustelt sademevee kokku kogumine kastmisvee otstarbeks vastavatesse mahutitesse, et sademevett saaks kasutada kastmisveeks.
- Kogutavast kastmisveest ülejääv sademevesi immutada oma kinnistul.
- Arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteate, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või kasutusteate, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teate vormid“ nõuetega.

4.3.4 Müra

Müra taset reguleerib Atmosfääriõhu kaitse seadus ja Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Käesoleva detailplaneeringu alale ehitatavad eluhooned asetsevad Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest üle 400 m kaugusel ning seega ei ole maantee liikluse müra probleemiks.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Tehnoseadmetest levivad müratasemed peavad planeeritaval alal ning lähedusse jäävatel elamualadel vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.
-
- Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002

määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.

- Ehitismüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasest. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasest. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.
- Liiklusmüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).

4.3.5 Jäätmekäitlus

Harku valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Harku valla jäätmehoolduseeskiri.

Olmejäätmeid on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Olmejäätmete kogumise konteinerid on kavandatud oma krundile.

Detailplaneeringu eesmärgiks oli mh selgitada välja võimalused liigiti kogutud jäätmete krundi kavandamiseks ja sellele ehitusõiguse määramiseks. Detailplaneeringu koostamise käigus selgus, et optimaalseim asukoht piirkondliku jäätmemaja püstitamiseks liigiti kogutud jäätmete tarbeks on transpordimaa krundil Luige tee 9 (katastritunnus 19801:011:1070), mis asub Luige tee ääres ning kuhu on võimalik parkida jäätmete transportimise ajaks. Samuti on võimalik jäätmemaja paigutada nii, et see ei asuks elamumaa krundi vahetus läheduses ning seejuures ei põhjustaks võimalikke häiringuid elamumaa omanikele. Seega antud detailplaneeringuga ei kavandata planeeringualale piirkondlikku jäätmemaja, vaid tehakse ettepanek kavandada see olemasoleva transpordimaa krundile Luige tee 9 (katastritunnus 19801:011:1070), mis asub planeeringuala vahetus läheduses.

4.3.6 Soojavarustuse põhimõtted

Kuna planeeringuala läheduses kaugküttevõrk puudub, siis lahendatakse soojavarustus elektri (soojuspump vms) baasil.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete rajamisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

4.3.7 Radoon

Vastavalt Eesti radooniriski levilate kaardile asub planeeritud ala normaalse-kõrge radoonisisaldusega pinnase alal. Seega võib planeeritud alal esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja seega on vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 (Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes) radoonitase alal kõrgel tasemel.



Tingimused hoonete projekteerimiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada radooniohuga, tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoonete vundamentide ehitamisel. Kasutada vundamentide katmisel bituumeni põhiseid isolatsioonimaterjale. Tagada hoonetes korrusel korralik ventilatsioon. Teostada omaniku järelevalvet, et oleks tagatud hea ehituskvaliteet.
- Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ toodule. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Arvestada SiM määrusele 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“
- Tagada päästemeeskonna juurdepääsutee võimalused. Kustutustööde ja päästetööde tegemiseks peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Umbtee puhul peab tee lõpus olema päästesõidukite ümberpööramise võimalus, mis arvestab päästesõidukite pöörderaadiusi (EVS_812_7).
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-7:2008 toodud nõuetega.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 toodud nõuetega.
- Hooned võib projekteerida TP-3 tulepüsivusklassile vastavaks.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

- Ehitusprojekt kooskõlastada Päästeametiga.

Välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse Luige teel (Luige tee 10, Luige tee 14, Luige tee 16 ja Luige tee 15 juures) olemasolevatest hüdrantidest ja planeeritud pos 25 transpordimaale kavandatud hüdrantidest (pos 16 ja pos 20 kruntide juures).

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ennetamine on reguleeritud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Planeeringuga kavandatud ehituslikud muudatused loovad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku, mis loob iseenesest turvalisema keskkonna.
- Rajooni valmimisel soovitatav rakendada naabrivalve kontseptsiooni.
- Soovitatav on projekteerida krundile välisvalgustus, sissepääsud hoonesse valgustada;
- Ala heakorrastada.

4.6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- Planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- Planeeringu elluviimise käigus tagada naabrite turvalisus ja säilitada Kajaka tee 12 ja 10 kinnistuga külgnevad aiapiirded (nn vana rauast laagriaed) seni kuni rajatakse uus aed (enne uue valmimist vana ei lammutata).
- Transpordimaa sihtotstarbega kruntide pos nr 25 suurusega 7797 m², pos nr 27 suurusega 359 m², pos nr 28 suurusega 143 m², pos 29 suurusega 153 m², pos 30 suurusega 174 m², üldkasutatava maa krundi pos nr 26 suurusega 19638 m² ja ühiskondlike ehitiste maa krundi pos nr 23 suurusega 3919 m² tasuta võõrandamine vallale;
- Pos 24 krundi võõrandamine Luige tee 10 omanikule;
- Luige tee laienduseks planeeritud transpordimaa kruntide pos 27, 28, 29 ja 30 liitmine olemasoleva Luige tee transpordimaa katastriüksusega;
- Alal olemasoleva puurkaevu tamponeerimine;
- Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine. Tehnovõrgud ja – rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

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 kasutuslood.

4.7 PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud ja detailplaneeringu põhijoonisel kruntide ehitusõiguse ning piirangute tabelis kirjeldatud.

Järgnevateks projekteerimisstaadiumiteks tellida võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada ehitusprojektid kõigi võrguvaldajatega.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.1 Üldosa

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Osaühingu Strantum 21.12.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Projekteerimisel on arvestatud järgmisi norme ja nõudeid:

- Eesti Standard EVS 921:2022 Veevarustuse välisvõrk;
- Eesti Standard EVS 848:2021 Väliskanalisatsioonivõrk;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Planeeritud kinnistute kaupa tarbimine majandus-joogivesi ja oleme reovesi:

Pos nr ja sihtotstarve	Vee tarbimine m3/d	Reovee ärajuhtimine m3/d
1 (üksikelamu)	0,3	0,3
2 (üksikelamu)	0,3	0,3
3	0,3	0,3

(üksikelamu)		
4 (üksikelamu)	0,3	0,3
5 (üksikelamu)	0,3	0,3
6 (üksikelamu)	0,3	0,3
7 (üksikelamu)	0,3	0,3
8 (üksikelamu)	0,3	0,3
9 (üksikelamu)	0,3	0,3
10 (üksikelamu)	0,3	0,3
11 (üksikelamu)	0,3	0,3
12 (üksikelamu)	0,3	0,3
13 (üksikelamu)	0,3	0,3
14 (üksikelamu)	0,3	0,3
15 (üksikelamu)	0,3	0,3
16 (üksikelamu)	0,3	0,3
17 (üksikelamu)	0,3	0,3
18 (üksikelamu)	0,3	0,3
19 (üksikelamu)	0,3	0,3
20 (üksikelamu)	0,3	0,3
21 (üksikelamu)	0,3	0,3
22 (üksikelamu)	0,3	0,3
23 (üldkasutatav hoone)	1,0	1,0

SUMMA: 7,6 m³/d, kokku 23 ühikut.

5.1.2 Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse allikaks on Luige tee olemasolev De110 mm ühisveectorustik, kus veevõrgu liitumispunktis on tagatud vabasurve 1,0 bar.

Planeeringus on ette nähtud ringistada Luige teelt kavandatud De110mm veetoru läbi pos 25 avaliku transpordimaa kaudu ja kinnistute pos 17 ja pos 18 kaudu. Pos 25 on planeeritud tänavamaa kinnistu, mille arendaja annab tasuta vallale ja mis on ettenähtud avalikuks kasutuseks.

Planeeritud ala piirile on Luige tee projekti mahus välja ehitatud olemasolev De63 mm veeühendus koos liitumispunktiga. Olemasolev De63 mm liitumisühendus tuleb asendada De110 mm toruga.

Planeeritavat ala läbivale veetorule tuleb seada servituut 2+2 m.

Planeeritud üksikelamute De32 mm veeühendused ja liitumispunktid on planeeritud pos 25 tänavamaale kuni 1 m kaugusele elamumaa krundi piirist.

Igale elamukrundile on tagatud veekogus $Q = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$ ja pos 23 ühiskondliku hoonele $Q = 1,0 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadetakse Luige teel olemasolevatest veevõtukohtadest ja pos 25 teemaa kinnistule (pos 16 ja pos 21 kruntide ette) planeeritud maa-alustest veevõtukohtadest survestatud veeallikast - ringistatud ühisveetorult. Tulekustutusvee tagamiseks on ette nähtud ringistada olemasolevad ühisveetorustikud ja planeeritud veetorustikud Luige tee ühisveetorustikuga 3 punktis- läbi pos 25, 26, 23 ja 27.

Veevõtukoht peab paiknema hoone kaugeimast sissepääsust või rajatise kaugeimast ligipääsetavast punktist kuni 200 meetri kaugusel. Planeeritud veevõtukohtadele HD-01 ja HD-02 on tagatud juurdepääs planeeritud avalikult kasutatava tee pos 25 kaudu.

Planeeringuala majandus-joogivee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Krundisise veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Krundi pos 26 paiknev puurkaev on ettenähtud lammutada õigusaktidega ettenähtud toimingutega ning kasutusest väljajäävad veetorud likvideerida.

5.1.3 Kanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Luige teel paikneva De315 iseoolne ühiskanalisatsioon.

Planeeritud ala piirile on Luige tee projekti mahus on välja ehitatud De160 mm reoveekanalisatsiooni ühendus koos liitumispunktiga.

Planeeringuala reovesi kogutakse kokku iseoolsest.

Planeeritavate kruntide reovee ärajuhtimiseks on kavandatud iseoolne De160mm reoveetorustik. Eelvooludeks on olemasolevad reovee kaevud Luige teel. Eelvool 1 on olemasolev kaev OK-3. Torulõik ca 5.5 m kaevude OK-6 ja OK-3 vahel tuleb vajadusel paigaldada ca 30 cm sügavamale. Eelvool 2 on olemasolev kaev OK-3. Iseoolne kanalisatsioon on kavandatud planeeritud tänavamaa kinnistule pos 25, mille arendaja annab tasuta vallale ja mis on ette nähtud avalikuks kasutuseks.

Planeeringuala läbivale De160 mm reoveetorule on ettenähtud servituut 2+2 m.

Planeeritud üksikelamute reoveeühendused ja liitumispunktid asuvad kavandatud tänavamaal pos 25, 1 m kaugusel väljapool elamukrundi piiri.

Ühe elamukrundi ärajuhitav reoveekogus on $Q = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$ ja pos 23 ühiskondliku hoone ärajuhitav reoveekogus on $Q = 1,0 \text{ m}^3/\text{d}$

Kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse.

Planeeringuala reovee arvutusaravool, pumpla tehnilised näitajad ning reoveeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest ja naaberkruntidelt eemale ning immutatakse pinnasesse oma krundi piires.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberaladega ning sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt välja antud tehnilised tingimused detailplaneeringuks nr 394725, 16.12.2021.a.

Elektrikoormuste tabel

Pos. nr	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus, olemasoleva alajaama baasil, Pa/Ia (kW/A)	Liitumine
1	Üksikelamu	30/50	Liitumiskilp kinnistu piiril
2	Üksikelamu	30/50	
3	Üksikelamu	30/50	
4	Üksikelamu	30/50	
5	Üksikelamu	30/50	
6	Üksikelamu	30/50	
7	Üksikelamu	30/50	
8	Üksikelamu	30/50	
9	Üksikelamu	30/50	
10	Üksikelamu	30/50	
11	Üksikelamu	30/50	
12	Üksikelamu	30/50	
13	Üksikelamu	30/50	
14	Üksikelamu	30/50	
15	Üksikelamu	30/50	
16	Üksikelamu	30/50	
17	Üksikelamu	30/50	

18	Üksikelamu	30/50	
19	Üksikelamu	30/50	
20	Üksikelamu	30/50	
21	Üksikelamu	30/50	
22	Üksikelamu	30/50	
23	Ühiskondlik hoone	40/63	Liitumiskilp kinnistu piiril
	Tänavavalgustus	30/50	TV Liitumiskilp
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		500/800	

Planeeritud ala elektrienergiaga varustamine on ettenähtud lahendada uue komplektalajaama baasil, mille toide on kavandatud sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablisse KPL26513. Vastavalt Elektrilevi OÜ tehnilistele tingimustele jaotus- liitumiskilbid paigaldatakse planeeritud kinnistu piiridele. 0.4 kV toiteliinid ehitatakse kaabelliinidena.

Hoonestusala ette jäävad olemasolevad Elektrilevi OÜ keskpinge kaabelliinid nr 14714, nr 14715 ja nr 15617 ehitatakse ümber kaabelliinidena uuel trassil.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Planeeritavate hoonete liitumis- jaotuskilpide asukohad täpsustatakse tööprojektide mahus. Konkreetse hoone elektrivarustuse tööprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Välisvalgustus

Detailplaneeringu alas olevate teede äärde on ettenähtud uued tänavavalgustuse koridorid. Tänavavalgustus on lahendatud olemasoleva tänavavalgustuse võrgu baasil.

Tänavavalgustuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetest.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse ehitusprojektis. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.3 SIDEVARUSTUS

Objekti sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti ASi 03.10.2023.a. telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38296412.

Planeeritud hoonete sidevarustus on ettenähtud lähtuvana Luige tänava ääres kulgevast välja ehitatud sidekanalisatsioonist.

Uus sidekanalisatsioon ehitatakse plasttorudest, igale kinnistule on ettenähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid ja haruühendusi.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0 m, väljaspool sõiduteed 0.7 m maapinnast.

Olemasolev sidekaabel, mis ühendab jaotuskohad VVI112 (Luige tee 12 kinnistul) ja VVI9340 (Luige tee 7) planeeringu ala piires likvideeritakse ning asendatakse uue kaabelliini lõiguga paigaldusega planeeritud sidekanalisatsiooni.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse tööprojekti mahus. Sidevarustuse tööprojekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.4 SOOJUSVARUSTUS

Planeeritud hoonete soojusvarustus täpsustub ehitusprojekti staadiumis ning lahendatakse lokaalselt. Kasutada tuleb energiasäästlikke ning keskkonda minimaalselt saastavaid süsteeme (maasoojuspump, õhk-vesi soojuspump, päikesepaneelid, jms). Hoonetele paigaldatavad ventilatsiooni- ja soojuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra) ja need ei tohi paikneda krundi tänavapoolses hoone osas. Keelatud on märkimisväärselt jääkaineid lendu paiskavad kütelliigi (nt raskeõlid ja kivisüsi).

Tingimused ehitusprojektide koostamiseks:

- Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud ainult hoone konstruktsiooni osana.
- 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.
- Tehnoseadmed on lubatud paigaldada katusele. Tehnoseadmete värvitoon peab ühitama katuse värvitooniga, et seadmed ei oleks visuaalselt domineerivad.

5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Elektrivarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused Elektrilevi OÜlt.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Isikliku kasutusõiguse küsimused lahendada tööprojekti koostamise käigus.

- Luige tee 4 kinnisasjale kavandatud trassi projekt kooskõlastatakse Maa- ja Ruumiametiga ning arvestatakse, et uue trassi rajamine on võimalik alles pärast sellele maakaustusõiguse seadmist.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- ÜVK trassidele peab olema tagatud pidev ligipääs ning seda takistavaid piirdeaedu ei ole lubatud rajada.
- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda Osaühing Strantum tehnilised tingimused vastavalt reaalselt rajatavatele mahtudele ja hoone kasutusotstarbele ning kooskõlastada ehitusprojekti lahendused täiendavalt.
- Planeeringualal asuv puurkaev nr PRK0000602 on ette nähtud likvideerida. Puurkaevu lammutamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 432 peatükis 9 toodust, mille kohaselt tuleb puurkaevu omanikul lasta hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omaval isikul koostada puurkaevu lammutamise projekt. Ehitusseadustiku (EhS) § 128 lg 2 alusel peab pädev asutus kooskõlastama puurkaevu või -augu lammutamise ehitusprojekti Keskkonnaametiga. EhS § 128 lg-st 4 lähtuvalt tuleb peale puurkaevu lammutamist puurkaevu või -augu lammutamise teatis esitada lisaks pädevale asutusele ka Keskkonnaametile, kes teeb Eesti looduse infosüsteemis (EELIS, Keskkonnaagentuur) märke „lammutatud“.

V Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Elektrilevi OÜ	17.11.2023	Kooskõlastatud tingimustel: <ul style="list-style-type: none"> Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkirjastatud digitaalselt /Marge Kasenurm/ Elektrilevi OÜ volitatud esindaja 	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonis DP-4	Esitatud tingimus on lisatud seletuskirja punkti 5.5
2	Telia Eesti AS	24.11.2023 Nr 38428844	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS §70 ja §78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest. Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Allkirjastatud digitaalselt /Dmitri Kirsanov/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonis DP-3	Esitatud tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5
3	Maa-amet	18.12.2023 nr 6-3/23/13305-3	Vt. tervikkiri Maa-ametil ei ole vastuväiteid või ettepanekuid Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja	Kiri (saadud digitaalselt)	

			<p>lähiala detailplaneeringu lähteseisukohtade osas. Palume hoida Maa-ametit kursis detailplaneeringu edasise menetlemisega ning teavitada planeeringu vastuvõtmisest, avalikust väljapanekust ning kehtestamisest.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Kristi Kivimaa/ maatoimingute osakonna planeeringute ja ehitusprojektide büroo juhataja</p>		
4	Keskkonnaamet	11.01.2024 nr 6-2/23/24750-3	<p>Esitasite Keskkonnaametile planeerimisseaduse § 81 lg 2 alusel ettepanekute saamiseks Harku vallas Vääna-Jõesuu külas asuva Luige tee 12 maaüksusel ja lähiala detailplaneeringu lähteseisukohad.</p> <p>Detailplaneeringuga tehakse ettepanek üldplaneeringu ning teemaplaneeringu muutmiseks. Üldplaneeringu ja teemaplaneeringu muudatus seisneb maakasutuse juhtotstarbe muutmises.</p> <p>Detailplaneeringu eesmärgiks on välja selgitada võimalused maaüksuse jagamiseks 22 elamumaa, üheks ühiskondlike ehitiste maa, üheks ühiskondliku haljasmaa, üheks liigiti kogutud jäätmete krundiks ja transpordimaa sihtotstarbega kruntideks ning määrata ehitusõigus 22 üksikelamu, ühe ühiskondliku hoone ja piirkondliku jäätmemaja püstitamiseks. Planeeringuala suurus on 7,91 ha.</p> <p>Keskkonnaamet esitas 02.11.2021 kirjaga nr 6-5/21/21451-2 seisukohad Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise algatamata</p>	Kiri (saadud digitaalselt)	

			<p>jätmise otsuse eelnõule. Märkisime, et planeeringualal paikneb puurkaev registrikoodiga nr PRK0000602 ning Viti oja, mille veekaitsevööndi ulatus on 10 m.</p> <p>Keskkonnaamet on tutvunud detailplaneeringu lähteseisukohtadega ning märgime alljärgnevat: Planeeringualal asuv puurkaev nr PRK0000602 on kavas likvideerida. Puurkaevu lammutamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 432 peatükis 9 toodust, mille kohaselt tuleb puurkaevu omanikul lasta hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omaval isikul koostada puurkaevu lammutamise projekt. Ehitusseadustiku (EhS) § 128 lg 2 alusel peab pädev asutus kooskõlastama puurkaevu või -augu lammutamise ehitusprojekti Keskkonnaametiga. EhS § 128 lg-st 4 lähtuvalt tuleb peale puurkaevu lammutamist puurkaevu või -augu lammutamise teatis esitada lisaks pädevale asutusele ka Keskkonnaametile, kes teeb Eesti looduse infosüsteemis (EELIS, Keskkonnaagentuur) märke „lammutatud“.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Helen Manguse/ keskkonnakorralduse büroo juhataja</p>		<p>Vastav lisatingimus on lisatud seletuskirja p.5.5 alla nõudeks ehitusprojektide koostamisel.</p>
5	Luige tee 10 kinnistu omanik Reet Saks	09.01.2024	<p>Vt. tervikkiri.</p> <p>Luige tee 12 detailplaneeringu algatamine on väga hea, kuivõrd võsastuv ja kasutuseta territoorium vajab hoolitsust. Elamukruntideks jagamine ja seejärel territooriumi arendamine loodetavasti vähendab tulevikus ka seal elavate metsloomade hulka, mis praegu on küllalt häiriv (eriti häirivad mind rebased, kes pidevalt minu krundil käivad).</p>	Kiri (saadud digitaalselt)	<p>Jäätmehoidla maa sihtotstarve ära jäetud ning kuna pos 24 krundile ulatub ka Luige teekaitsevööndi piir, siis on pos 24 määratud</p>

		<p>...</p> <p>Seega ei saa kuidagi nõustuda maa sihtotstarbe muutmisega eskiisjoonise pos.24 osas jäätmeoidla maaks.</p> <p>...</p> <p>Kuivõrd maakatastriseaduse § 181 lg 12 kohaselt on sotsiaalmaaks nii ühiskondlike ehitiste alune kui üldkasutatav maa, tuleb eskiisjoonise pos. 24 sihtotstarbe – sotsiaalmaa - jätta muutmata. Ettepanek oleks veel selline, et kui selle krundi sihtotstarvet üldse muuta, siis elamumaaks (mina oleksin valmis selle turuhinnaga ära ostma).</p> <p>....</p> <p>Teine ettepanek detailplaneeringu lähteülesande osas puudutab Luige teed, mis on väga kitsas ning kus autod ei mahu üksteisest mööda. Autode möödasõiduks peatub ühelt poolt liikuv sõiduk selles asukohas kas Luige tee 10 või Luige tee 12 väravas. Kui nüüd Luige tee 12 territoorium avada avalikkusele, võib üsna suure tõenäosusega arvata, et Luige tee 10 ja 12 väravate vahel olevat ala hakkavad kasutama sõidukid niipea, kui see on vähegi võimalik. Selleks on muidugi kõigepealt vaja likvideerida sinna 1974 aastal Dvigateli poolt ehitatud lagunev hoone (hoone tuleks likvideerida võimalikult kiiresti, kuna seal käivad vandaalitsemas alaealised).</p> <p>Ettepanek Harku Vallavalitsusele on kaaluda, kas ei oleks võimalik laiendada Luige teed kasvõi osaliselt Luige tee 12 arvelt ning eskiisjoonise positsioonis 24 jätta osa krundist transpordimaa</p>	<p>transpordimaa sihtotstarbega krundiks. Kuna piirkonnas puudub sorteeritud jäätmete kogumispunkt (paber, pakend...), siis on sellega ka tagatud, et antud asukohta võib tulevikus paigaldada sorteeritud jäätmete konteinerid paberi, pakendi jne kogumiseks.</p> <p>Ettepanekuga on arvestatud ning Luige tee 12 kinnistust on detailplaneeringuga ette nähtud moodustada transpordimaa krundis pos pos 27 ja pos 28 Luige tänavamaa laienduseks.</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>alla.</p> <p>Ülejäänud osas jätta Luige tee 12 eskiisjoonise positsiooni 24 maa sihtotstarve – sotsiaalmaas – muutmata või muuta selle sihtotstarve elamumaaks.</p> <p>/Reet Saks/</p>		
6	Sigrid Saarep	17.03.2024	<p>1. Juurdepääsutee taastamine Kajaka tee 12 kinnistule</p> <p>Kajaka tee 12, Soontevahe talu põline juurdepääsutee kulges enne nõukogude ajal talumaadele ehitatud laagrit alal, kuhu praegu on planeeritud plaanil hooned positsioon 11 ja 12. Tee jõudis sealt välja tänasele Luige teele. Tänapäevaks on endine ja ka praegu kasutatav juurdepääsutee eravalduses. Kinnistule jõudmiseks tuleb läbida mitut eravaldust, samuti on praegune tee mitu korda pikem ja talvel tee läbimine raskendatud. Soovin Kajaka tee 12 juurdepääsutee taastada kunagises asukohas, mis lisatud plaanil Kajaka tee 12 juurdepääs on sinise noolega markeeritud kohas, kus asuvad hooned positsioon 11 ja 12.</p> <p>2. Luige tee on lisanduvate uute elanike ja autoliikluse jaoks kogu ulatuses liiga kitsas</p> <p>Ettepanek on Luige teed laiendada kogu ulatuses selliselt, et tee oleks ka kahe auto möödumisel kõigile liiklejatele ohutu. Eriti ohtlik ja kitsas on Kapo valduse</p>	Kiri (saadud digitaalselt)	<p>1. Käesoleva detailplaneeringuga on kavandatud juurdepääsud Luige tee 12 krundile planeeritud üksikelamutele, täiendavaid juurdepääse Kajaka teeäärsetele elamutele ei ole planeeritud, sest planeeritud ala ja Kajaka tee vahel on ka piirdeaed mida on soovitud säilitada ning seega ei ole otstarbekas Kajaka tee ühendamine läbi üksikelamu ala Luige teega.</p> <p>2. Planeeringus on moodustatud Luige tee 12 krundid transpordimaa</p>

		<p>esine, rannapromenaadi ja Luige tee ristumiskoht ja tee sealt kuni Kauri teeni, kus lisaks puudub ka kergliiklustee.</p> <p>3. Sadeveed ja kraavid</p> <p>Planeeringu seletuskirjas on kirjas, et kogu sadevesi immutatakse krundi piires. Ei saa sellega nõustuda. Selline lähenemine ei arvesta pinnase omapära ega naaberkinnistutega. Kuna endise laagri alal asunud loodusliku vooluga oja likvideeriti nõukogude perioodil (oja suubus jõkke), siis on kevadel ja suvel osa maast liigniiske ja jääb üleujutuste alla. Probleem puudutab ka Kajaka tee 12 kinnistut. Lisaks on laagri alal (meetri võrra kunstlikult tõstetud maapinnaga staadioni all) eelmise omaniku rajatud kuivendustorustik, millest voolab vesi Kajaka tee 12 kinnistule ja sealt edasi läbi kinnistul asuva kraavi Kajaka ühistul asuvasse ojasse. Oja on Kajaka ühistus osaliselt maa alla suunatud ega suuda kevadel-sügisel laagri alalt eriti paduvihmaga tulvavat intensiivset vett vastu võtta. Oja ei kajastu enamasti hilisematel plaanidel, kuid on looduses alati olemas olnud.</p> <p>Ettepanek oleks lahendada planeeringualal sadevee äravool kindlasti kraavide ja sadevee torustike abil, kuna pidevad üleujutused ja planeeringuta tehtud vana</p>		<p>krundid pos 27 ja pos 28 just Luige tee laiendamise eesmärgil.</p> <p>3. Planeeringus on kajastatud, et vanad denaazitorud likvideeritakse ning seega likvideeritakse ka praegu Kajaka tee 12 krundipiiri ääres olev vana drenaazitoru. Samuti on detailplaneeringus tingimus, et vertikaalplaneeringuga ei tohi naaberkruntide olukorda halvendada ning kuna terve planeeringuala lõikes on maapinna looduslik kalle põhja poolt lõunasse, st Kajaka tee suunast Luige tee poole, siis vana torustiku likvideerimisega ei saa sademevett planeeringualalt</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>drenaaž mõjutavad negatiivselt Kajaka tee 12 maakasutust, mis kannatab samuti üleujutuste all. Suuremahuline ehitus, asfaltteed ja muu taoline teeks olukorra veelgi halvemaks. Eelnevalt tuleks välja selgitada vanade torustike paiknemine ning liigniisked üleujutuspiirkonnad.</p> <p>4. Palun planeeringu elluviimise käigus tagada naabrite turvalisus ja säilitada Kajaka tee 12 ja 10 kinnistuga külgnevad aiapiirded (nn vana rauast laagriaed) seni kuni rajatakse uus aed (enne uue valmimist vana ei lammutata).</p> <p>5. Kuna planeeringualal elab ja seda kasutab liikumiskoridorina palju loom-linde (metskitsed, põdrad, mägrad, rebased) peaks ka nende liikumisteeda arvestama. Samuti on Luige tee 12 kinnistu vanades suurtes kuuskedes ja elupuudes lindude pesitsuspaigad.</p> <p>/Sigrid Saarep/</p>		<p>Kajaka tee 12 krundi poole suubuda ning seega ei ole käesoleva planeeringu realiseerimisega ette näha Kajaka tee 12 krundile sademevee imbumist. Samuti, kuna planeeritud kruntide suurus on kavandatud vahemikus 2000-3700 m², siis on kruntidel ka piisav hoonestusest vaba ala sademevee imbumiseks mis vähendab sademevee koormust näiteks ühisvoolsele sademevee-kanalisatsioonile ning sellest lähtuvalt on planeeringus ette nähtud sademevee immutamine oma krundil.</p> <p>4.Aia säilitamise tingimus lisatud seletuskirja p.4.6</p>
--	--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

					<p>alla.</p> <p>5.Planeeritud hoonete asukohad on valitud nendesse asukohtadesse kus on lagedam ala ja suurema kõrghaljastusega alale on moodustatud avalik haljasala krunt pos 26 kuhu hooneid ei ole kavandatud. Samuti ei ole kavandatud sellele haljasala krundile uusi piirdeaedu ning seda ala ümbritsev olemasolev piirdeaed on ette nähtud likvideeritavaks ning seega paraneb loomade läbipääsuvõimalused võrreldes olemasoleva olukorraga.</p>
7	Reet Saks Luige tee 10 kinnistu omanik	21.03.2024	Vt. tervikkiri. Olen väga tänulik, et Harku Vallavalitsus ja detailplaneeringu koostamisest huvitatud isik on minu poolt 09.01.2024 tehtud ettepanekud arvesse	Kiri (saadud digitaalselt)	

			<p>võtnud ning vastavalt põhijoonisel teinud muudatused, eeskätt positsiooni 24 osas.</p> <p>Juhiksin Teie tähelepanu asjaolule, et detailplaneeringu seletuskirjas on punktis 2 jäänud ekslikult kahes kohas teksti sisse „liigiti kogutud jäätmete krunt“ (lk. 4) ja punktis 4 on ekslikult sisse jäänud tekst „jäätmehoidla maa“ (lk. 5). Need ebatäpsused võiks seletuskirjas korrigeerida. Allkirjastatud digitaalselt /Reet Saks/ Luige tee 10 kinnistu omanik</p>		Seletuskirja p.2 ja p. 4 sõnastus korrigeeritud.
8	Keskkonnaamet	21.03.2024 nr 6-2/23/24750-5	<p>Vt. tervikkiri.</p> <p>Keskkonnaameti seisukohtadega on arvestatud ning detailplaneeringu eelnõu seletuskirja punktis 5.5. „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas“ on kohustus ehitusprojektide koostamisel arvestada puurkaevu likvideerimisele sätestatud nõuetega.</p> <p>Keskkonnaamet on tutvunud avalikustamisel oleva detailplaneeringu eelnõuga (eskiislahendus) ning täiendavaid ettepanekuid ei esita.</p> <p>Allkirjastatud digitaalselt /Helen Manguse/ keskkonnakorralduse büroo juhataja</p>	Kiri (saadud digitaalselt)	
9	Luige 28 omanik Eha Võrk (alter.estate OÜ)	24.03.2024	<p>Vt. tervikkiri.</p> <p>Samale maa-alale on 2019 märtsis samuti esitatud algatamiseelne eskiis. Eskiisid erinevad oluliselt teineteisest. Nagu võib lugeda juurde lisatud selgitusest, on oluliseks erinevuseks ühiskondliku haljasmaa ettenägemine loode osas ning transpordimaa, ühiskondlike hoonete maa ja ühiskondliku haljasmaa ning liigiti kogutud</p>	Kiri (saadud digitaalselt)	1.Jah, võrredes algselt esitatud dp taotluses tehtud eskiisiga on vähendatud hoonestuse mahtu ja kompromissil valla ja huvitatud isiku

		<p>jäätmete tarvis kavandatud kruntide võõrandamine tasuta võõrandamine Harku Vallale.</p> <p>Esimeses, st 2019 versioonis on lisaks hoonestusala ja ühiskondliku haljasmaa asukohtade vahetamisele muutunud ka tee maa paiknemine kinnistu loodeosas (naaberkinnistu Luige tee 12 kinnistu piiri vahetus läheduses. Planeeringualaga piirneva kinnistu Luige tee 28 omanik on arvestanud esimeses versioonis ettenähtud transpordimaa võimalusega (vt joonis 1) .</p> <p>Paraku uuema, st 2023 aastal piirinaabritele tutvumiseks saadetud algatamiseelsel eskiisil kõnealune juurdepääsu tee on jäetud planeerimata. Samas kinnistu ulatub avalikult kasutatavale teele ning krundi kuju ning senine kasutus annavad loogilise võimaluse juurdepääsu tee rajamiseks. Luige tee 12 kinnistu piirneb ühelt poolt ojaga, mistõttu on kõnealune transpordimaa kavandamine olulise tähtsusega juurdepääsu kavandamisel Luige tee 28 kinnistule.</p> <p>Eeltoodust tulenevalt palume eskiisi muuta ning näha ette joonisel 2 kujutatud ulatuses transpordimaa krunt. Mõistame, et planeerimisel on oluliseks jooneks maa-ala looduslähedane tulevikulahendus, mistõttu oleks võimalik tee projekteerimisel kasutada tänapäevaseid lahendusi, nt murukivi. Mõistetavalt oleme ettepanekut tehes ajas ees, ning detailne lahenduste pakkumine jääb ehitusprojekti koostamise staadiumisse.</p>		<p>vahel ära jäetud varasemalt kavandatud üksikelandu ala loodepoolses osas, kuhu on valla ettepanekul kavandatud avalikult kasutatav haljasmaa krunt mis on ette nähtud üle anda valla omandusse, et antud alal oleks tagatud kõrghaljastuse säilimine ja selle avalik kasutus. Seega elamute ärajätmisega alalt ei ole seal kuvatud ka enam eraldi transpordimaa krunti.</p> <p>Samas on sellel alal olemasolev tee olemas mis on praegu küll aiaga piiratud kinnine territoorium, aga kuna see ala on ette nähtud üle antavaks vallale, siis on valla</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>Palume eeltoodust tulenevalt kavandada joonisel 1 näidatud asukohas näha DP algatamise eskiisis ette transpordimaa.</p> <p>Teine küsimus, millele soovime vastust on Luige tee 28 kinnistule laienev märgistus säilitatava 2. klassi kõrghaljastuse maa-ala.</p> <p>Palume antud tingmärke naaberkinnistule mitte laiendada.</p> <p>/Eha Võrk/ Luige tee 28 kinni omanik</p>		<p>otsustada, et kas sinna on tarvidus eraldiseisva teemaa kavandamine või mitte, kuna planeeringu realiseerimisel likvideeritakse ka praegu sinna juurdepääsu tõkestav värav ning see ala on niikuinii ette nähtud avalikuks kasutuseks ning seega sellelt avalikult kasutatavalt alalt on tagatud ka ligipääs Luige tee 28 krundile.</p> <p>2.Ettepanekuga arvestatud ja detailplaneeringu jooniselt on eemaldatud Luige tee 28 krundil kuvatud värvid.</p>
10	Osaühing Strantum	27.06.2024	<p>OÜ Strantum kooskõlastab esitatud Detailplaneeringu</p> <p>Detailplaneeringu alale kohalduvad ÜVK arendustasud, mis täpsustatakse ÜVK liitumislepingus.</p>	Kiri	

			<p>Kooskõlastus kehtib üks aasta või kuni DP lahenduses kavandatud ÜVK ja sademeveelahenduse muutmiseni.</p> <p>Lugupidamisega Toomas Tutt Omanikujärelevalve spetsialist /allkirjastatud digitaalselt/</p>		
11	Luige tn 10 omanik	12.02.2025	<p>Olen Luige tee 10 kinnistu omanik Reet Saks. Harku vallas on menetluses Luige tee 12 detailplaneeringu koostamine. Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse käigus olen Harku Vallavalitsusele väljendanud oma seisukohta, et olen huvitatud turuhinnaga detailplaneeringu pos.24 ära ostmisest.</p> <p>Vallavalitsuse arhitekti Katrin Vilbergi poolt 3. jaanuaril 2025 projekteerijale K-Projekt AS saadetud märkuste kohaselt tuleb see, kas Luige tee 10 omanik soovib pos. 24 omandada või mitte, välja selgitada käesoleva menetluse raames. Juhul, kui Luige tee 10 omaniku ettepanekut ei arvestata, tuleb detailplaneeringusse lisada sellekohane põhjendus.</p> <p>Valla soov on, et Luige tee 12 detailplaneeringu menetluses tuleb Luige tee 12 territooriumile püstitada piirkondlik jäätmemaja, mis peaks teenindama kogu piirkonda, kes kasutavad oma elamute juurdepääsuks Luige teed. Pos 24 suurus</p>	Kiri	<p>Esitatud ettepanekuga arvestatud, detailplaneeringus on tehtud ettepanek kavandada jäätmemaja olemasoleva transpordimaa krundile Luige tee 9 (katastritunnus 19801:011:1070), mis asub planeeringuala vahetus läheduses. Luige tee 10 ja Luige tee vahelisele alale on moodustatud eraldiseisev krunt, mille saab Luige tee 12 omanik võõrandada Luige</p>

			<p>on 635 m², kuid jäätmemaja, mida oleks vaja sinna püstitada, võtab enda alla 20 m². Lisan jäätmemaja pildi, milline on paigutatud Vääna-Jõesuus Hiie teele ning minu arusaamise kohaselt on vald huvitatud samasuguse jäätmemaja paigutamiseks Luige tee 12 maaüksusele. Aga see ei pea asetsema pos 24 krundil.</p> <p>Minu arvates vallale viimati esitatud planeeringulahendus, kus jäätmemaja paikneb otse Luige tee kõrval, ei ole kõige parem variant ning sellele lahendusele kavatsen kindlasti esitada vastuväiteid, kuna sellises asukohas jäätmemaja tekitab rohkem rannast tulijate olmeprügi sellesse piirkonda, mitte ei teeninda kohalikke elanikke liigiti jäätmete kogumisel.</p> <p>Jäätmemajale oleks palju sobivam asukoht praeguse maa sisse ehitatud keldri asemele pos. 25 koosseisus. Märkisin rohelisega selle ala olemasoleva elektri alajaama ees, kuhu jäätmemaja oleks parem paigutada juba seetõttu, et ta on veidi sõiduteest eemal (ca 30 m) ja sinna peab spetsiaalselt minema. Talvel sadava lume saab samuti lükata pos. 25 oleva mäenõlva alumisse ossa, kuna sinna jääb selleks planeeritava tee kõrvale piisavalt vaba ruumi ja seal ei ole tegemist autode ümberpöörämiskohaga. Olen valmis kohapeal kokku saama, et vaadelda seda kohta kohapeal.</p>		<p>tee 10 omanikule. Vastavsisuline notariaalne leping on sõlmitud.</p>
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	-------------------------------------------------------------------------

			<p>Ehk on projekteerijal võimalik välja selgitada sellise lahenduse sobivus, kus jäätmemaja asukoht jääks praeguse keldri asemele. Igal juhul ei ole 20 m2 suuruse jäätmemaja teenindamiseks vajalik 635m2 maad.</p> <p>Kinnitan veelkord oma soovi omandada turuhinnaga pos. 24 maatükk ja loodan, et saame selle üle läbi rääkida ning jõuda kõiki osapooli rahuldava lahenduseni.</p> <p>Lugupidamisega</p> <p>Reet Saks Telefon: 51 49792</p>		
12	Develora OÜ – huvitatud isik	21.03.2025	Juhatuse liikme digiallkirjastatud põhijoonis. Dmitri Maksim	Digidok	
13	Osaühing Strantum	8.04.2025	<p>Vt. tervikkiri.</p> <p>Strantumi jaoks ei ole probleemi kui sellel Pos 23 (ühiskondlike ehitiste maa) veekoguseks on 1,0 m3/d.</p> <p>Toomas Tutt Omanikujärelevalve spetsialist Osaühing Strantum</p>	E-kiri	
14	Maa- ja Ruumiamet	04.06.2025 nr 6-3/23/13305-7	<p>Vt tervikkiri.</p> <p>Maa- ja Ruumiamet nõustub Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu (K-Projekt AS töö nr 12175) lahendusega Luige tee 4 ja Pundelepa kinnisasjade volitatud asutusena tingimusel, et Luige tee 4 kinnisasjale kavandatud</p>	Digidok	Esitatud tingimus on kajastatud seletuskirja p.5.5 elektrivarustuse

			trassi projekt kooskõlastatakse Maa- ja Ruumiametiga ning arvestatakse, et uue trassi rajamine on võimalik alles pärast sellele maakaustusõiguse seadmist. Maa- ja Ruumiameti KOV planeeringute heakskiitmise osakond koostab vastuse eraldi. Palume teavitada Maa- ja Ruumiametit planeeringu vastuvõtmisest ja avalikustamisest. Kristi Kivimaa juhataja Planeeringute ja ehitusprojektide büroo		tingimuste all ehitusprojektide koostamiseks.
15	Päästeamet	12.06.2025 nr 7.2-3.1/2875-1	Päästeamet ei kooskõlasta Vääna-Jõesuu külas Luige tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringut. Seletuskirjas ei ole viidatud SiM määrusele 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ Samuti palun täpsustada päästemeeskonna juurdepääsutee võimalused. Kustutustööde ja päästetööde tegemiseks peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5 m laiune sõidutee, mis on soovitatav rajada ringsõiduna. Umbtee puhul peab tee lõpus olema päästesõidukite ümberpööramise võimalus, mis arvestab päästesõidukite pöörderaadiusi (EVS_812_7). Kirill Nimtšuk Ohutusjärelvalve büroo inspektor Põhja päästekeskus	Digidok	Täiendavad tingimused on lisatud seletuskirja p. 4.4 nõuete alla. Päästeautode ümberpööramise kohad koos vastava trajektooriga on tähistatud Liiklusskeemil.
16	Terviseamet	04.07.2025 nr 9.3-2/25/5063-2	Vt. tervikkiri. Amet on tutvunud esitatud materjalidega,	Digidok	Esitatud lisatingimused on

			<p>kooskõlastab detailplaneeringu ning märgib järgmist:</p> <p><input type="checkbox"/> Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud järgnev: „Müra taset reguleerib Atmosfääriõhu kaitse seadus ja Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“. Käesoleva detailplaneeringu alale ehitatavad eluhooned asetsevad Tallinn-RannamõisaKloogaranna maanteest üle 400 m kaugusel ning seega ei ole maantee liiklusrütm probleemiks.“ Amet juhhib tähelepanu, et nii müratundlike hoonetega alade välisõhus kui ka hoonete siseõhus peavad olema müratasemed tagatud vastavalt keskkonnaministri 16.12.2016 määruses nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ (edaspidi KeM määrus nr 71) ja sotsiaalministri 04.03.2002 määruses nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud normtasemetele. Vajadusel rakendada müravastaseid meetmeid lähtudes muuhulgas EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“.</p> <p><input type="checkbox"/> Arvestada, et kuna planeeringuga muudetakse kehtivat üldplaneeringut, siis rakenduvad alale rangemad müratasemed ehk KeM määruses</p>		<p>lisatud seletuskirja: p. 4.1.3; 4.3.3; 4.3.4; 4.3.7 alla.</p>
--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	------------------------------------------------------------------

			<p>nr 71 lisas 1 toodud müra sihtväärtused.</p> <p><input type="checkbox"/> Liiklusemüra maksimaalne helirõhutase müratundlike hoonetega aladel ei tohi ületada päeval 85 dB ja öösel 75 dB (KeM määrus nr 71 § 6 lg 3).</p> <p><input type="checkbox"/> Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud järgnev: „Hoonetele paigaldatavad ventilatsiooni- ja soojuspumbad ei tohi häirida naaberelanikke (müra) ja need ei tohi paikneda krundi tänavapoolses hoone osas.“</p> <p>Tehnoseadmetest levivad müratasemed peavad planeeritaval alal ning lähedusse jäävatel elamualadel vastama KeM määruse nr 71 lisas 1 kehtestatud tööstusmüra sihtväärtustele.</p> <p><input type="checkbox"/> Ehitusmüra tasemed ei tohi lähedusse jäävatel elamualadel ajavahemikus 21.00-07.00 ületada KeM määrus nr 71 lisas 1 toodud normtasemeid. Impulssmüra piirväärtusena rakendatakse asjakohase mürakategooria tööstusmüra normtasemeid. Impulssmüra põhjustavat tööd võib teha tööpäevadel kella 07.00-19.00.</p> <p><input type="checkbox"/> Jälgida, et ehitusaegsed vibratsioonitasemed ei ületaks sotsiaalministri 17.05.2002 määruses nr 78 „Vibratsiooni piirväärtused elamutes ja ühiskasutusega hoonetes ning vibratsiooni mõõtmise meetodid“ § 3 toodud piirväärtuseid.</p> <p><input type="checkbox"/> Detailplaneeringu seletuskirjas on välja toodud järgnev: „Vastavalt Eesti radooniriski</p>		
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

			<p>levilate kaardile asub planeeritud ala normaalse-kõrge radoonisisaldusega pinnase alal. Seega võib planeeritud alal esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid ja seega on vastavalt Eesti standardile EVS 840:2023 (Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes) radoonitase alal kõrgel tasemel.“</p> <p>Siseruumides tuleb tagada radooniohutu keskkond vastavalt EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“</p> <p>toodule. Tähelepanu tuleb pöörata asjaolule, et radoonisisaldus ei ole pinnases ühtlaselt jaotunud. Määramaks asjakohaseid leevendavaid meetmeid, tuleks detailplaneeringu alal teostada radoonitasemete mõõtmised.</p> <p><input type="checkbox"/> Arvestada EVS-EN 17037:2019+A1:2021 „Päevavalgus hoonetes“ nõuetega.</p> <p><input type="checkbox"/> Arvestada keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 „Nõuded salvkaevu konstruktsiooni, puurkaevu või -augu ehitusprojekti ja konstruktsiooni ning lammutamise ja ümberehitamise ehitusprojekti kohta, puurkaevu või -augu projekteerimise, rajamise, kasutusele võtmise, ümberehitamise, lammutamise ja konserveerimise korra ning puurkaevu või -augu asukoha kooskõlastamise, ehitusloa ja kasutusloa taotluste, ehitus- või kasutusteatis, puurimispäeviku, salvkaevu ehitus- või</p>		
--	--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

			kasutusteatise, puurkaevu või -augu ja salvkaevu andmete keskkonnaregistrisse kandmiseks esitamise ning puurkaevu või -augu ja salvkaevu lammutamise teatise vormid“ nõuetega. Kristiina Seiton vaneminspektor Põhja regionaalosakond		
--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

Projektijuht

Jüri Mirme