

TS-PROJEKTBÜROO OÜ
Registrikood 11330449, Tallinn, Nõmme tee 2, tel. 566 76359
Reg. nr.EEP000979.

OOMINÕMME TEE 1 JA 1a MAAÜKSUSTE DETAILPLANEERING

Harju maakond, Harku vald, Vääna-Jõesuu küla.

Töö nr: 06-23DP
Staadium: Detailplaneering

Planeeringu koostaja korraldaja: Harku Vallavalitsus

Huvitatud isik: Meelis Säinas

Projekteerija: TS-Projektbüroo Osaühing
Reg. nr. 11330449
MTR EEP 000979
Aadress: Nõmme tee 2 Tallinn 13426
telefon: 5667 6359
e-mail: tonis.sirp@mail.ee

Diplomeeritud arhitekt, tase 7 Tõnis Sirp
tel. 5667 6359

Tallinn 2024

PLANEERINGU KOOSSEIS

I. MENETLUSDOKUMENDID

- Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll 06.10.2022 – 1 leht.
- Detailplaneeringu algatamine ning eskiislahenduse avaliku arutelu teade ajalehes Harku Elu, 16.09.2022 – 1 leht.
- Detailplaneeringu algatamine ning eskiislahenduse avaliku arutelu teade ajalehes Harku Valla Teataja, 15.09.2022 – 1 leht.
- Detailplaneeringu algatamise teade AT, 12.09.2022.
- Detailplaneeringu algatamise ja eskiislahenduse avalik arutelu teade veebilehelt 12.09.2022.
- Detailplaneeringu algatamise ja eskiislahenduse avalik arutelu teade Rahandusministeeriumile 12.09.2022.
- Detailplaneeringu algatamise ja eskiislahenduse avalik arutelu teade Harku valla planeeringute info 12.09.2022.
- Detailplaneeringu algatamise ja eskiislahenduse avalik arutelu teade puudutatud isikutele, Omniva nimekiri 08.09.2022.
- Detailplaneeringu algatamise ja eskiislahenduse avaliku arutelu teade puudutatud isikutele 08.09.2022.
- Harku Vallavolikogu otsus 25.08. 2020 nr 1-3/64 Vääna-Jõesuu külas Oominõmme tee 1 ja Oominõmme tee 1a maaüksuse ja selle lähialal detailplaneeringu algatamise kohta – 3 lehte
- Leping nr 5-9/304/22 13.07.2022 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamise ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks – 7 lehte.
- Detailplaneeringu algatamise taotlus Harku Valla Teataja 14.07.2022
- Detailplaneeringu algatamise taotlus Harku valla planeeringute info 27.06.22
- Vv. Planeerimiskomisjoni koosoleku protokollist 17.06.22 p.3 – 2 lehte.
- Detailplaneeringu algatamise taotlus kehtiva dp muutmiseks 10.06.2022 – 1 leht.

II. SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED	lk.4
2. PLANEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK.	lk.5
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	
3.1. Asukoht ja iseloomustus	lk.5
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus	lk.5
3.3 Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	lk.6
3.4 Olemasolevad teed ja juurdepääsud	lk.6
3.5 Olemasolev tehnovarustus	lk.6
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef	lk.6
3.7 Kehtivad piirangud	lk.6
4. KONTAKTVÖÖNDI JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS	lk.7

5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Üldosa	lk.8
5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus	lk.8
5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss. Planeeringujärgsed servituudid ja kaitsevööndid	lk.9
5.4. Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded	lk.9
5.5 Haljastu ja heakord	lk.10
5.6 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus	lk.12
5.7 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine	lk.13
5.8 Liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine	lk.14
5.9 Tuleohutus	lk.15
5.10 Kuritegevuse ennetamine	lk.15
5.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava	lk.16
5.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	lk.16

6. TEHNOVÕRGUD

6.1 Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed	lk.16
6.2 Elektri- ja sidevarustus	lk.17
6.3 Soojavarustus	lk.17

III. LISAD

- Väljavõte Harku valla üldplaneeringust (LISA 1).
- Väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist (LISA 2).
- Fotoleht
- Haljastuse dendroloogiline hinnang: seletuskiri, inventeeritud objektide tabel.
Koostaja: dendroloog Olev Abner, koostatud: 24.08.2020.a. - 7 lehte.
- Dendroloogiline alusplaan – 1 leht.
- Oominõmme tee 1 VK liitumisleping nr 21145 (17.12.2021)
- Oominõmme tee 1 elektri liitumisleping nr 391554 (21.10.2021)
- Oominõmme tee 1a VK teenusleping nr 20240185 (19.02.2024)
- Oominõmme tee 1a elektri võrguleping nr 7054563356 (11.02.2020)

IV. JOONISED

- Asukoha skeem	M 1: 20 000	DP-01
- Kontaktvööndi analüüs	M 1: 4 000	DP-02
- Tugiplaan	M 1: 500	DP-03
- Põhijoonis ja tehnovõrgud	M 1: 500	DP-04

V. KOOSKÕLASTUSED

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED

Planeeritav ala asukoht ja suurus:

Käesoleva tööga on koostatud Harku vallas, Vääna-Jõesuu külas asuva Oominõmme tee 1 ja 1a kinnistute detailplaneering.

Planeeritava ala pindala: 0.51 ha.

Planeeringu koostaja:

Planeeringu koostamise korraldaja: Harku Vallavalitsus

Planeeringu koostaja TS-Projektbüroo OÜ ning planeeringu koostamisest võttis osa:

Tõnis Sirp, diplomeeritud arhitekt, tase 7 (kutsetunnistus 173574).

Planeering on aluseks edaspidisele projekteerimisele.

Detailplaneeringust huvitatud isik on esitanud 10. juunil 2022.a. Harku

Vallavalitsusele taotluse detailplaneeringu algatamiseks Oominõmme tee 1 ja

Oominõmme tee 1a kinnistutel.

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Harku Vallavolikogu 25.08.2022.a. otsus nr 1-3/64 Vääna-Jõesuu külas Oominõmme tee 1 ja Oominõmme tee 1a maauksuste ning lähiala detailplaneeringu algatamise kohta.

Detailplaneeringust huvitatud isikuga on sõlmitud Leping nr 5-9/304/22 13.07.2022 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamise ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid:

- Planeerimisseadus.
- Harku valla ehitusmäärus
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“.
- Harku Vallavolikogu 28. detsembri 2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032“.
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri.
- Kehtivad seadused ja õigusaktid.

Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- OÜ Geokulgur poolt koostatud maa-ala plaan, töö nr 12-03-23, koostatud: 27.03.2023.a.
- „Oominõmme tee 1 kinnistu ja lähiala haljastuse inventuuraruanne“.
Koostas: dendroloog Olev Abner, koostatud: 24. august 2020.a.

2 PLNEERITAVA MAA-ALA RUUMILISE ARENGU EESMÄRK

Planeeringu eesmärk:

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on välja selgitada võimalused Harku Vallavalitsuse 18.05.2021 korraldusega nr 336 kehtestatud Vääna-Jõesuu külas Oominõmme tee 1 maaüksuse ja detailplaneeringu ümberplaneerimiseks, sooviga muuta kinnistutele määratud hoone maksimaalset ehitisealust pinda, kusjuures muus osas jääb ehitusõigus samaks:

- Oominõmme tee 1 ehitisealune pind suureneb algsest 200 m²-lt 250 m²-ni;
- Oominõmme tee 1a ehitisealune pind suureneb algsest 180 m²-lt 210 m²-ni.

Planeeritud ala arengu eesmärgid on järgmised:

- elanike vajadustele vastava kvaliteetse elukeskkonna loomine. Planeeringuala korramine ja planeeringuga planeeritud elamumaa kasutusse võtmine;
- keskkonnasõbraliku ruumi loomine, kus arvestatakse olemasoleva keskkonna esteetilisest ja ökoloogilisest väärtust.

Kõrgema taseme planeeringud:

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule (Lisa 1) paikneb planeeritav maa-ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Vastavalt Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslike maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“ on väikeelamumaa elamukrundi min. suurus Tabasalu ja Harku alevike piires 1500 m², muudel elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m².

Maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised) kuni 20 % kuni 2000 m² suurusel krundil, kuni 15 % üle 2000 m² suurusel krundidel ja kuni 10 % üle 5000 m² suurusel krundidel või maaüksustel. Vastavalt Teemaplaneeringu ptk 3.2.1:

- kõrghaljastusega kaetud uue elamuala detailplaneeringu koostamisel tuleb jätta vähemalt 70 % olemasoleva kõrghaljastusega ala pinnast looduslikuks haljasalaks või planeerida parkmetsaks. Ühe üksikelamu rajamisel projekteerimistingimuste alusel määratakse säilitatava haljastuse osakaal individuaalselt lähtuvalt maaüksuse eripärast ja olemasolevatest looduslikest oludest. Elamukrundidel 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.
- Planeeritaval alal olemasolevate eriti väärtuslike (I klass) ja väärtuslike puude (II klass) olemasolul korral tuleb detailplaneeringus ja selle alusel koostatavas projektis välja tuua juurestiku kaitsevööndi ulatus ja anda juhised puu(de) heade kasvutingimuste säilimiseks.
- Elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre. Piiretele seatavad nõuded on toodud ptk 3.14.
- Üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a. krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Põhjendatud juhul ning kui sellega on nõus tee omanik või valdaja, võib ehitisi ehitada ka tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m. Detailplaneeringu koostamise kohustusega hooneid

võib ehitada tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m vaid siis, kui see on lubatud detailplaneeringus või riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringus.

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) järgi on Vääna-Jõesuu küla puhul tegemist lähikeskusega. Maakonna peamised ruumilise arengu eesmärgid lähtuvad eelkõige üleriigilise planeeringu „Eesti 2030+” seatud eesmärkidest, kus on fikseeritud Eesti kokkutõmbumine ning vastavalt uuele olukorrale kohandatud ruumilise arengu eesmärgid. Käesoleva detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harku valla üldplaneeringu, Teemaplaneeringu ning Harju maakonnaplaneeringu 2030+ lahenduste ja tingimustega.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

3.1. Asukoht ja iseloomustus

Planeeringuala hõlmab kokku kahte elamumaa kinnistut – mis moodustati vastavalt Vääna-Jõesuu külas Oominõmme tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule. Vastavalt asukoha skeemile M 1: 20 000 (joonis DP-01) paikneb vaadeldav ala endisaegse A/Ü (aiandusühistu) tihehoonestusalal.

3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus

Detailplaneering hõlmab kahte kinnistut (katastriüksust):

- Oominõmme tee 1 (pos. nr 1) katastritunnus: 19801:001:4665, suurusega 3041 m², maakasutuse sihtotstarve - elamumaa (EE100%), millest metsamaa moodustab 3041 m².
- Oominõmme tee 1a (pos. nr 2) katastritunnus: 19801:001:4666, suurusega 2043 m², maakasutuse sihtotstarve - elamumaa (EE100%), millest metsamaa moodustab 1103 m² ja õuemaad 940 m².

Oominõmme tee 1a on hoonestatud ühekorruselise tasakatuselise aiamajaga (ehitisregistri kood 116047730), ehitisealune pind - 56 m².

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeringuala piirneb kokku 4 elamumaa kinnistuga. Planeeritav ala piirneb põhjast Raiesmiku tee 18 (katastritunnus 19809:024:0190) elamumaaga, idast Laadrevälja tee 25 (katastritunnus 19809:037:0340) ja Oominõmme tee 3 (katastritunnus 19809:037:0400) elamumaadega, lõunas Puraviku tee (katastritunnus 19801:001:2937) transpordimaaga ning läänes Puraviku tee 21 (katastritunnus 19809:024:0180) elamumaaga.

Olemasolev situatsioon on kajastatud kontaktvööndi analüüsi skeemil (joonis DP-02). Elamumaa kinnistud on hoonestatud üksikelaanide või suvilatega.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale toimub mööda Hiie ja Puraviku teed, algusega 600 m kaugusel paiknevast 11390-Tallinn-Kloogaranna maanteelt, vastavalt asukoha skeemile.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Mõlemad elamumaa kinnistud on varustatud elektrivarustuse liitumiskappide ning vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkudega, vastavalt varemkehtestatud (Harku Vallavalitsuse 18.05.2021.a. korraldusega nr 336) Oominõmme tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule.

Aiamajaga hoonestatud Oominõmme tee 1a kinnistul paikneb rajatisena kogumiskaev (ehitisregistri kood 220416609) ning Oominõmme tee 1 kinnistu läänepoolset serva läbib 0.4 kV õhuliin.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond. Reljeef

Maastikulisest seisukohast kujutab planeeritav ala endast metsast ala. Kõrghaljastus on männi ülekaaluga kuuse-männi segapuistuga. Maa-ala on suhteliselt tasase reljeefiga. Maapinna reljeef langeb ühtlaselt lõuna (kinnistu esipiiri) suunas, maapinna kõrgusmärgid on vahemikus +9.00 - +8.02 m.

Mõlemale elamumaa kinnistule on koostatud dendroloogiline hinnang, vastavalt varemkehtestatud (Harku Vallavalitsuse 18.05.2021.a. korraldusega nr 336)

Oominõmme tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringule.

Dendroloogia on lisatud käesoleva detailplaneeringu lisadesse.

3.7. Kehtivad piirangud

Kinnistut läbivatest tehnovõrkude kitsendustest paikneb Oominõmme tee 1 kinnistul 0.4 kV õhuliini 2+2 m kaitsevöönd, vastavalt joonisele DP-04 „Põhijoonis ja tehnovõrgud“. Oominõmme tee 1a kinnistu teepoolset servaala läbib piki Oominõmme teed kulgeva 1-20 kV keskpingeliini 10+10 m kaitsevöönd, Oominõmme tee 1a liitumiskapiga seotud maakaabelliini 1+1 m kaitsevöönd ning Oominõmme tee 1 ja 1a teepoolset servaala tänava veevarustuse ja kanalisatsiooni 2+2 m kaitsevööndid. Kuna antud juhul kitsendused ulatuvad katastriüksustele kohati ning väga piiratud ulatuses (enamasti 1-2 m ulatuses), siis jooniste loetavuse nimel neid kitsendusi ei ole näidatud. Kitsendusi põhjustavad tehnovõrgud on näidatud. Planeeringualal ei ole järgmisi kitsendusi põhjustavaid objekte ega nende kaitsevööndeid:

- muinsuskaitse objekte;
- looduskaitse objekte;
- kaitsealasid, hoiualasid (Natura 2000);
- Harju mk. teemaplaneeringuga määratud rohevõrgustikku, väärtusliku maastikku.

4. KONTAKTVÖÖNDI JA SELLE MÕJUALA ANALÜÜS

Planeeringuala paikneb Vääna-Jõesuu küla elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Detailplaneeringuala kontaktvööndi ala on piiritletud, vastavalt väljatoodud alaga asukoha skeemil M 1: 20 000, joonis DP-01.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maa-alade kohta on kehtestatud 4 detailplaneeringut, vastavalt „Kontaktvööndi analüüsi“ skeemile M 1:4000, joonis DP-02:

- **AÜ Liivaku** detailplaneeringu korrektuur, kehtestatud Vallavolikogu otsusega 23.10.2003, nr 85. Töös nähti ette ühe elamukrundi moodustamine a/ü maadest.
- **Vöödiku tee 6** mü (end. Antsu) ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Harku Vallavolikogu otsusega 24.04.2014, nr 45. Detailplaneeringus nähti ette maatulundusmaa kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks, üheks transpordimaa krundiks ning üheks maatulundusmaa krundiks.
- **Põldma** mü detailplaneering, kehtestatud Harku Vallavolikogu otsusega 21.07.2005, nr 71.
- **Oominõmme tee 8** mü ja lähiala detailplaneering, kehtestatud Harku Vallavalitsuse korraldusega 09. jaanuar 2018, nr 5. Detailplaneeringus nähti ette aiamajaga hoonestatud elamumaa kinnistu jagamine kaheks elamukrundiks ning üheks transpordimaa krundiks.

Planeeritav ala paikneb Vääna-Jõesuu külas Puraviku tee ja Oominõmme tee ristmikust põhja suunas, piirnedes põhjas Raiesmiku tee 18 (katastritunnus 19809:024:0190) elamumaaga, idast Laadrevälja tee 25 (katastritunnus 19809:037:0340) ja Oominõmme tee 3 (katastritunnus 19809:037:0400) elamumaadega, lõunas Puraviku tee (katastritunnus 19801:001:2937) transpordimaaga ning läänes Puraviku tee 21 (katastritunnus 19809:024:0180) elamumaaga.

Lähipiirkonnas - on maakasutuste sihtotstarbed elumumaad. Planeeringuala asub väljakujunenud elumupiirkonnas. Ala on väljakujunenud kunagine suvilate piirkond, mis on tänaseks enamjaolt ümberehitatud väikeelamuteks.

Planeeringualast ida ja lääne suunas, piki Oominõmme ja Puraviku teed, paiknevad valdavalt elamumaa sihtotstarbega suvilate ning elamutega hoonestatud kinnistud, kus on välja arendatud tehnovõrgud ja muu vajalik.

Hoonestustingimuste väljatöötamisel on arvestatud piirkonnas väljakujunenud kruntide suurust ja hoonestuslaadi. Hooned paiknevad kinnistul lahtiselt - vastavalt looduslikele võimalustele ning tingimustele. Lähipiirkonna krundid jäävad enamikus vahemikku 1200 – 2500 m². Oominõmme tee 1 paiknev suvila kujutab endast modernistlikku, lamekatusega hoonet, kus välisviimistluses on puit kombineeritud loodusliku paekiviga. Tööle on lisatud fotoleht.

Piirkonnas domineerivad 70-ndatel ehitatud ühekorruselised suvilad ning hiljem rajatud kahekorruselised elamud. Piirkonna 2x hooned on madala viilkatusega, katusekalletega vahemikus 15-30 kraadi (samal pool Oominõmme teed paiknevad Oominõmme tee 3 ja Puraviku tee 21 ning teisel pool teed paiknev Puraviku tee 24). Teiselpool Oominõmme teed paiknevad madalakaldeliste või lamekatusega 1x hooned, katusekalded 0-22 kraadi (Oominõmme tee 4 ja 6). Endistes aiandusühistutes on reeglina hoonete kõrgused kuni 7.5 m, kuid on ka erandeid. Pisut eemal Oominõmme tee ning Napsiku tee ääres paiknevad ka 8-9 m kõrgused ning terava

(40-45 kraadi) viilkatustega hooned. Suurematel kinnistutel paiknevad lisaks 1-2 abihoonet.

Välisviimistluse osas on valdavalt kasutatud traditsioonilisi ehitusmaterjale: puitu, krohvi ning looduslikku kivi. Esipiirded: lattaed, võrkpiire.

Kinnistu jagamisel ning ehitusõiguse kavandamisel peetakse silmas kõrghaljastuse maks. säilitamise vajadusega. Seetõttu on hoonestusalad väikesed ning abihooned ei kavandata. Hoonestusala on nihutatud võimalikult teele lähedale, et planeeritav taristu häiriks võimalikult vähe looduslikku keskkonda. Tähtis on olemasoleva kõrghaljastuse säilimine.

Antud keskkonnas on kõik hooned pisut eriilmelised ja raske on leida ühtset joont hoonete arhitektuuris. Miljööd tekitab väljaarenenud kõrghaljastus hoonete ümbruses. Täisehituse % planeeritavatel kruntidel on vahemikus 8.2 - 10.3 %.

Kavandatud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ning ehitusmastaapi.

Planeeritavale alale lähimad teenindusasutused (kauplus, postkontor, pank jne) asuvad Tabasalu alevikus, mis jääb planeeritavast alast ~11 km kaugusele. Väiksemad toidupoed asuvad Vääna-Jõesuus 1 km kaugusel kavandatavast alast.

Koolid asuvad Vääna-Jõesuus (Vääna-Jõesuu kool), Väänas (Vääna Mõisakool), Murastes (Muraste kool) ja Tabasalus (Tabasalu Gümnaasium ja Tabasalu Kool).

Lähimad lasteaiad Rannamõisa külas (Rannamõisa lasteaed), Väänas (Vääna Mõisakooli lasteaed), Murastes (Pangapealse lasteaed), Tabasalus (Tibutare, Tabasalu Teelahkme lasteaed) ja Harkus (Harku lasteaed).

Planeeringualal on ühendus olemas ka ühistranspordiga. Peatused asuvad Klooga mnt ääres 800 m kaugusel planeeringualast.

Planeeritav maaüksus paikneb logistiliselt heas kohas – juurdepääs planeeritavatele kruntidele lähtub otse juurdepääsuteelt. Soodne asukoht, tehnilise ning sotsiaalse infrastruktuuri (pood, kool-lasteaed) olemasolu loob eeldused asustuse tihendamiseks. Tööle lisatud kontaktvööndi analüüsi joonisel on näha teed-liiklusskeem, asustuse struktuur ning ehituslik situatsioon.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas üldplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

5. PLANEERINGUGA KAVANDATAV

5.1 Üldosa

Detailplaneeringu eesmärgid ja ülesanded tulenevad Planeerimisseadusest.

Kehtestatud detailplaneering on planeeritaval alal ehitustegevuse aluseks.

Planeerimislahendus lähtub olemasolevast olukorrast, looduslikest tingimustest ning täiendavatest tingimustest projekteerimiseks.

5.2 Krundijaotus ja krundi ehitusõigus

Oominõmme tee 1 ja Oominõmme tee 1a kinnistute piire ja suurust ei muudeta.

Vastavalt tabelile ja infole DP põhijoonisel, leht DP-04 (joonis A1, M1: 500). on välja toodud detailplaneeringuga määratud hoonestusalad, planeeritavate kruntide ehitusõigused, hoonete üldised arhitektuurinõuded, piirangud ja servituudi vajadusega alad. Hoonestusalad on määratud vastavalt dendroloogilisele hinnangule ning nähtud ette võimalikult väikesed, et säilitada maksimaalselt looduskeskkonda.

Kuivõrd elamu kavandatakse planeeringus lubatud maksimaalse ehitisealuse pinnaga, siis täiendavaid abihooneid, sh kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ehitisi maaüksusele ei kavandata. Abihoone pind kavandatakse elamu mahus ühe hoonena. Hoonestusalal on näidatud üks võimalikest hoone paiknemise variantidest. Täpne asukoht selgub projekteerimise järgmistel etappidel.

Planeeritavale alale on seatud järgmine ehitusõigus:

Elamumaa krundi hoonestusalasle on lubatud 1 põhihoone.

Elamu maksimaalne korruselisus: 2 korrust (üks maapealne korrus + katusekorrus).

Pos 1 (Oominõmme tee 1)

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+0 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	250 m ²
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind	300 m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus	7.5 m

Pos 2 (Oominõmme tee 1a)

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa;
Hoonete suurim lubatud arv krundil	1+0 (elamu + abihoone)
Ehitiste suurim lubatud ehitisealune pind	220 m ²
Hoonete suurim lubatud suletud brutopind	280 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	7.5 m

5.3 Maakasutus ja territooriumi bilanss.

Planeeringujärgsed servituudid ja kaitsevööndid

Ümberplaneerimise käigus, olemasoleva kahe kinnistu piire, suurusi ega maakasutuse sihtotstarvet ei muudeta.

- Oominõmme tee 1 (pos. nr 1) - suuruse 3041 m² (EE100%);
- Oominõmme tee 1a (pos. nr 2) – suurus 2043 m² (EE100 %).

Territooriumi bilanss kokku:

- 2 elamumaa krunti – 5084 m² (100 %)

Planeeritavad servituudid ja kaitsevööndid:

Antud tööga uusi servituudi või isikliku kasutusõiguse seadmise vajadusega alasid ei määratud

5.4 Ehitiste arhitektuurinõuded. Piirded

Planeeritav hoonestus jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi ja sobitub väljakujunenud asustusstruktuuriga.. Mahuliselt jätkatakse planeeringuga lähiümbruses väljakujunenud ehitismastaapi.

Ehitustegevus planeeritavatel kinnistutel toimub ainult ettenähtud hoonestusaladel, mujal säilib looduslik olukord.

Värvilahendustes eelistada sooje ja looduslähedasi värvitoone. Tulenevalt piirkonna hoonestuslaadist, mitte kasutada, trapetsprofiilplekki ning plastist laua või kiviimitatsioone.

Arhitektuursed tingimused:

Hoonestusviis – lahtine. Katuseharja suund risti või paralleelne ühe krundi piiriga.

Katusekalle vahemikus:

- 1.- korruseline hoone: 0 – 30 kraadi;
- 2.-korruseline (katusekorrusega) hoone: 28-45 kraadi;

Üks maapealne korrus + katusekorrus (korrus, mille pinnast suurem osa on madalam kui 2.5 m ning mille ruumidel on kaldseinad või kaldlaed.

Hoonetest on soovitatav kruntide kaupa luua stiililisi tervikuid. Projekteeritavate hoonete sokli kõrgus maapinnast võib olla 30-50 cm.

Välisviimistlusmaterjalina kasutada traditsioonilisi ehitusmaterjale, mitte kasutada plastist laua- või kiviimitatsioone, ümarpalki. Soovituslikult kasutada puitu, mida võib kombineerida teiste ehitusmaterjalidega, sh. ka monoliitbetooniga. Hoonete katusekattematerjalina on soovituslik kasutada katusekivi, puitu, kärgruberoidi. Mitte kasutada trapetsprofiili. Hoone välisviimistlus määratakse konkreetse ehitusprojektiga.

Piirded

Elamumaa kruntidele piirdeaia kavandamisel tuleb arvestada ümbritsevat looduslikku keskkonda ja ehitustraditsioone.

Esipiire: võrkpiire või puitaed (eelistatult hõre lattaed), kinnistute vahel võrkpiire.

Piirdeaiaid tuleb projekteerida kooskõlas hoonete arhitektuurse lahendusega ning ehitada võimalikult õhulised, $H_{max} = 1.5$ m. Välistada tuleb läbipaistmatute plankpiirete ja müüride rajamine.

Piirdeaiaid kavandatakse ja lahendus täpsustatakse ehitusprojektiga. Tähelepanu pöörata väravate lahendusele, need peavad moodustama ühtse terviku piirdeaiaiga.

Autoväravad ei tohi avaneda tee poole. Transpordimaal olev piirdeaed kuulub likvideerimisele. Piirdeaiaid peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused.

5.5 Haljastus ja heakord

Planeeringualal ei ole kaitsealasid ning puuduvad looduskaitsealused üksikobjektid.

Kinnistud on kaetud ebaühtlase tiheduse ja vanusega raieküpsse, 110-120 aasta vanuse, männi ülekaaluga kuuse-männi segapuistuga. Ülarinde mändide ja kuuskede hulgas on ka nooremaid, 60-90 aasta vanuseid puid.

Puittaimede dendroloogiline hinnang

Planeeringuala kohta on koostatud haljastuse dendroloogiline hinnang. Välitööd teostas ja haljastusliku hinnangu koostas dendroloog Olev Abner. Haljastuse inventuur kohapeal viidi läbi 23. juulil 2020.a. Haljastuse inventuuraruanne koostati: 24.08.2020.

Kinnistu on kaetud jänesekapsa-pohla kasvukohatüübi kuuse-männi segametsaga.

Haljastuse hinnangu alusel kasvavad planeeritaval maa-alal valdavalt männid, üksikud kuused ja sookased. Vanemate puude vahekaugus jääb 8-12 m vahele, nooremate puude vahekaugus puistus on enamasti 3-5m. Ülarinde puude kõrgus jääb vahemikku 20-25 m.

Puittaimestiku üldandmestikus on välja toodud, et valgusnõudlikel mändidel on tihedates rühmades kujunenud lühikesed (tavaliselt 4-5m pikkused, mõnel puul vaid 3m pikkused) võrad, mistõttu puude dekoratiivsus on vähenenud ja haljastuslik väärtus mõõdukas. Peaaegu kõigi mändide võrad on vastastikuse varjava mõju tõttu ühekülgsed või mõnes suunas välja veninud. Suurema läbimõõdu ja pikema võraga mände kasvab puistu hõredamates osades nagu aiamaja ümber, kus puistut on harvendatud ja kinnistu loodepoolses osas. Üksikpuudena inventeeritud mändidest on seetõttu haljastuslikult väärtuslik vaid puu nr 75 (krunt pos. nr 2). Ka mitmete varjutaluvate kuuskede võrad on alaosas või ühel küljel laasunud (oksad kuivanud) ning puude haljastuslik väärtus on vähenenud.

Alusmetsas on mitmeid pihlakaid, samuti mõned h. kuuse, h. Toominga, sookase ja h. Tammejärelkasvu isendeid. Alusmetsa puude kõrgus on 3-8m. Osa kuuse järelkasvu isendeid on jäänud suuremate puude varju ja kängunud. Puistu tervislik seisund on hea. Aiamaja ümbruskonda on juurde istutatud mõned puud ja põõsad. Neist tähelepanuväärsem on u. 5m kõrgune kadakas nr 63.

Detailplaneeringu joonisele on märgitud puud koos puu jrk. numbri ja väljatoodud väärtusklassidega. Igale märgitud puule on määratud puittaimede dendroloogilises hinnangu seletuskirjas tema parameetrid ning haljastuslik väärtus.

Puu likvideerimise korral määratakse tema asendusistutuse haljastusühikud. Lõplik kompenseerimiseks vajalik puude arv leitakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa välja andmist. Likvideeritava haljastuse kompenseerimine nähakse ette vastavalt Harku Vallavalitsuse määrusele nr 15, 28.oktoobrist 2010 aastast.

Asendusistutus kooskõlastada Harku Vallavalitsusega, et leida puudele/põõsastele sobiv istutuskohd.

Ettepanekud olemasoleva haljastuse säilitamiseks, hoolduseks ja täiendamiseks:

- Oominõmme tee 1a kinnistul tuleb säilitada haljastuslikult väärtuslik mänd nr 75, kadakas nr 63 ning võimalusel enamus suurema võraga haljastuslikult olulisi puid. Säilitamisel tuleb eelistada häiringutele vastupidavamaid mände.
- puistu tihedaid osi tuleb mõne puu haaval harvendada, et parandada säilivate puude kasvutingimusi. Esmalt tuleb likvideerida lühikese või väikese võra läbimõõduga (2-3 m) männid ja alt laasunud kuused.
- Ehituse ajal tuleb säilivate puude ümber kaitsta puude juuri, paigaldades võra projektsiooni ulatuses kaitseaiad. Kui kaitseaeu ei saa paigaldada, tuleb kaevetööde ajal nii mändide kui ka kuuskede tüvede vigastamise vältimiseks tüved katta 2m kõrguste kaitselaudadega. Kaitselaudade ülaosa ja tüve vahele panna pehme materjal. Ehitustöödel tuleb arvestada sellega, et puude juurestik ulatub vähemalt võra välispiirini, selles alas tuleb võimalusel kaevetöid vältida.
- Kui on hädavajalik sõidukitega sõita säilivate puude võrade alal, tuleb juurestiku kaitsmiseks kasutada kaitsekilpe võra-aluse pinna ulatuses või rajada ajutised killustikteed;
- Kaevetööd säilivate puude juurte piirkonnas tuleb teostada käsitsi labidaga, et säilitada puude jämedamad kui 25mm läbimõõduga juuri. Jämedamate juurde läbikaevamisel tekib oht puude tormidele ebapüsivaks muutumiseks. Tuleb arvestada,

et kõige tihedamalt on puude juuri 30 cm paksuses maapinnalähedases mullakihis, kus on juurte kõige paremad toitumis- ja õhustamistingimused.

- Säilitatavate puude all ei tohi ladustada materjale.
- Uue haljastuse rajamisel kasutada sellele alale looduslikult omaseid taimi, vastavalt ettepanekutele inventuuriaruandele.

Järeldused:

- Puude hoolduslõikus ja raie kooskõlastada Harku Vallavalitsusega;
- Puude hoolduslõikus ja raie tellida arboristi tunnistust omavalt firmalt/isikult;

Krundisisene haljastus ja heakord lahendatakse hoonete projekteerimise käigus, mis arvestab konkreetse tellija soove kui ka maa-ala tervikilmet.

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule tuleb kõrghaljastusega kaetud elamukruntidel säilitada vähemalt 70 % kõrghaljastust väljaspool hoonestusala, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraied ning rajada uut kõrghaljastust väheväärtusliku haljastuse asemele. Hoonestusalal on keelatud lageraie. Parkimisalade ja sissepääsu ümbrusesse võiks rajada heki või grupiti ilupõõsaid, mis võimaldaks luua privaatse õueala, puhkeala.

Haljastuse planeerimisel lähtuda Eesti Standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“. Hoonete ja tehnovõrkude planeerimisel tagada istutavate puude ning ehitiste vahelised kujud. Metsasel alal on ehitusala näidatud konkreetsena, et tagada väärtuslikuma kõrghaljastuse säilimine. Trasside rajamisel arvestada suurte puude juurte ulatuvusega, et neid võimalikult vähe kahjustada. Puutüve min. nõutav kaugus tehnovõrkudest - 2m.

Kõrghaljastusega kaetud ala hooldustingimused määratakse Harku Vallavalitsuse poolt kehtestatud korras. Puude raie võib toimuda raieloa olemasolul.

Maapinna tõstmisel hoonete ümbruses tuleks seda teha inertse mineraalse täitepinnasega ning ala eelnevalt puhastada taimestikust. Sel teel välditakse orgaanilise aine edasist lagunemist mullas, millega kaasneks maapinna madaldumine, paljudele taimedele mittesobiva mullastiku teke ja pinnasevee reostumine lagunemisproduktidega. Kasvumuld ehitusplatsilt tuleb koorida ja kasutada omal krundil või ära vedada spetsiaalsesse kogumiskohta mujal kasutamiseks.

5.6 Keskkonna- ja tervisekaitse, jäätmekäitlus

Planeeritaval alal keskkonda reostavad objektid puuduvad.

Otseseid kahjulikke keskkonnamõjutusi planeeritavast tegevusest ei tulene. Vastavalt ehitisregistrile on kinnistule Oominõmme tee 1a rajatud reovee kogumiskaev (220416609), mis on kasutusest väljas ning kuulub likvideerimisele - puhastatakse ning täidetakse liivaga. Käesoleval momendil on Oominõmme tee 1 ja 1a veevarustus ja kanalisatsioon lahendatud Oominõmme teel paiknevate ühisvõrkude baasil.

Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Detailplaneeringu ellurakendamine eeldatavalt olulisi negatiivseid mõjusid kaasa ei too, kui edaspidi tagatakse kõikidest kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine.

Veevarustuse ja kanalisatsiooni lahenduse aluseks on Harku Vallavolikogu 28.detsembri 2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021-2032“ ning piirkonna vee-ettevõtja poolt väljastatud tehnilised tingimused.

Jäätmekäitlus

Olmejäätmete kogumise ja sorteerimise koht on planeeritud krundisiseselt. Tahked jäätmed kogutakse prügikonteineritesse. Juurdesõiduteed peavad olema piisava kandevõimega. Prügikonteineri asukoht kü-sel määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil. Konteiner peab paiknema kõval alusel. Kruntide valdajatel lasub kohustus tagada krundil tekkivate jäätmete sorteeritud kogumine prügikastidesse ning organiseerida nende äravedu. Jäätmete vedu korraldab firma peab omama jäätmeveoluba.

Ehitustöödel tekkivad jäätmed kuuluvad kas taaskasutamisele, äravedamisele vastavat jäätmeveoluba omava ettevõtja poolt, kõrvaldamisele spetsiaalses ehitusjäätmete ladustamispaigas või antakse töötlemiseks üle vastavat jäätmeluba omavale jäätmekäitlusettevõttele. Ehitusjäätmete tekkimisel on valdaja kohustatud rakendama kõiki tehnoloogilisi ja muid võimalusi ehitusjäätmete liikide kaupa kogumiseks või taaskasutamiseks. Jäätmete käitlemine korraldada vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirja tingimustele.

Radoon

Planeeritav ala paikneb kõrge ja normaalse radoonisisaldusega pinnase ala piiri läheduses, kus pinnase radoonisisaldus on maksimaalselt 50-150 kBq/m³. Tööle on lisatud väljavõte Harjumaa pinnase radooniriski kaardist, joonis Lisa 2. (koostatud 2008.a.), kuhu on ära märgitud vaadeldav maa-ala.

Ehitamisel hoolikalt jälgida radooniohutu hoone projekteerimise EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ nõudeid, et ruumiõhu radoonisisaldus ei ületaks piirnormi.

Soovitused: on soovitatav kasutada vundamendi tuulutust ja/või radoonikilet. Tagada nõuetekohane ventilatsioon ruumides, et ruumiõhu radooni vähendada.

5.7 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) järgi on Vääna-Jõesuu küla puhul tegemist lähikeskusega. Arvestades vähenevaid majanduslikke võimalusi nähakse soovituslikult elanikkonna paiknemine ette selliselt, et teenused oleks enamikele elanikele piisavalt hästi kättesaadavad. Antud asukohas on täidetud eelpoolnimetatud arengukava ruumilise arengu eesmärgid.

Sotsiaalsed, majanduslikud ja kultuurilised mõjud

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

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Lisaks suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatav üksikelamu tõstab piirkonna kinnisvara keskmist väärtust. Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Planeeringualal ja vahetus läheduses puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ei ole alust eeldada, et üksikelamu ja abihoone rajamisel oleks otsene negatiivne kultuuriline mõju. Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Mõju looduskeskkonnale

Detailplaneeringus ei kavandata olulisi keskkonnamõjuga tegevust, sh tootmist ega muud tegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi, sh. vee, pinnase, õhusaastatust ning olulist jäätmeteket ja mürataseme suurenemist. Põhilised keskkonda mõjutavad tegurid tulenevad ehitustegevusest.

Planeeritud elamumaa kruntide veevarustus ja kanaliseerimine lahendatakse tänava vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkude baasil. Tööga ette nähtud hoonestus sobitub siin väljakujunenud asustusstruktuuriga ning jätkab traditsiooniliselt väljakujunenud hoonestuslaadi. Asustuse areng maa-alal ei löhu keskkonda, kuna arvestab looduslikke ja keskkondlikke tingimusi.

Seadmete müratase peab jääma sotsiaalministri määrusega nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ uuele elamualale kehtestatud taotlustaseme piiridesse: päeval kuni 50 db ja öösel kuni 40 db.

Hoonete projekteerimisel lähtuda Ettevõtlus ja Infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusest nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“.

Hooned ja rajatised ehitada vastavalt kaasaegsetele ehitustehnoliste nõuetele.

Ehitamisel ei tohi kasutada keskkonnoahtlikke materjale ega aineid.

Ehitusaegse mürahäiringu vähendamiseks tuleb vältida öiseid ehitustöid (va. hoonesisised ehitustööd). Ehitustegevuse ajal tuleb hoida müra normtaseme piires, seega tuleb vajadusel rakendada müra vähendamise meetmeid, nagu näiteks välja lülitada masinad, mida hetkel ei kasutata. Kõik masinad ja seadmed hoida heas korras ning vajadusel varustada summutiga.

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

5.8 Liikluskorraldus ja parkimine. Vertikaalplaneerimine

Käesoleva tööga piirkonna tänavavõrku ning Oominõmme tee liikluskorraldust ei muudeta. Juurdepääs planeeritavale alale on ette nähtud vahetult avalikult kasutatavalt Oominõmme teelt. Tegemist on asfaltpurukattega teega. Sõiduteed on maantee tüüpi, ilma äärekivideta.

Vastavalt Ehitusseadustik §-le 71, lg 1 on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd teed ümbritsev maa-ala, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnoakahjulikke ja inimesele ohtlikke mõjusid. §-le 71, lg 2 kohaselt on tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 m. Põhjendatud juhul võib tee kaitsevööndi ulatust vähendada. Tee kaitsevööndi laius sõltub piirkonna iseloomust ning liiklustihedusest. Kuna liiklustihedus piki Oominõmme teed on suhteliselt väike, siis on teekaitsevööndit vähendatud Harku Vallavalitsuse 18.05.2021 korraldusega nr 336

kehtestatud Vääna-Jõesuu külas Oominõmme tee 1 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga. Nimetatud detailplaneeringuga on teekaitsevööndi laiuseks määratud 5 m kinnistu piirist. Käesoleva dp-ga teekaitsevööndi laiust ei muudeta.

Parkimine

Parkimine lahendada vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ esitatud tabelile 9.2. Parkimisnormatiivi kohaselt nähakse igale planeeritud elamumaa krundile ette 3 parkimiskohta, mille asukoht määratakse konkreetse ehitusprojektiga. Krundisisesed teed ja parkimisplatsid kaetakse betoon- või murukiviga.

Müra

Planeeritav ala asub rahulikus piirkonnas kuhu ei ulatu liiklusrumürast tulenevat negatiivset mõju. Hoonete projekteerimisel arvestada sotsiaalministri 4.märtsi 2003.a.määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid“ nõuded ning vajadusel rakendada EVS 842:2003 „Ehitise heliisolatsiooni nõuded. Kaitse müra eest“ meetmeid. Ventilatsiooni valikul arvestada madalat mürataset.

Vertikaalplaneerimine

Kinnistustiseste teede ja hoonete planeerimisel arvestada maapinna loodusliku kaldega ning olemasoleva juurdesõidutee kõrgusmärkidega. Sõltuvalt maapinna reljeefist tuleb kruntide ehitisealust maapinda tõsta. Põhijoonisele, leht DP-04 on kantud elamu maapinna absoluutne kõrgusmärk. Üldine maapinna reljeef säilitada looduslikul kujul, va. hoonete ümber, kus maapinda võiks normaallukorras tõsta 10-20 cm võrra. Vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee valgumist naaberkinnistule. Krundisisesete teede katte pind rajada natuke kõrgemale ümbritsevast maapinnast. Teede põikkalle 0.025. Planeeritavad kinnistustisesed teed ja platsid rajatakse äärekivita. Vertikaalplaneerimine peab lahendama sademevee äravoolu ning tagama sujuvad peale- ja mahaõidud planeeritavale alale. Sadeveed teedelt ja platsidelt immutatakse loomuliku languse suunas haljasalale. Teedealune mullakiht kasutada ära kohalikuks täiteks.

5.9 Tuleohutus

Planeeritavale maa-alale nähakse lisaks olemasolevale aiamajale ühe uue üksikelamu rajamine. Ehitusalad on määratud lähtuvalt tuleohutusnõuetest ja eelpoolnimetatud kaitsevöönditest ja kujadest.

Tuleohutusnõuete lahendamisel juhinduti Siseministri 30.03.2017.a. määrusest nr 17 „Ehitistele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele” ning 18.02.2021.a. määrusest nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoonete tulepüsisivusklass min. TP3. Tuleohutuskujad hoonete vahel on tagatud. Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Tuletõrje veevarustus on lahendatud olemasoleva tuletõrjehüdrandi baasil Oominõmme tee 1a ja Oominõmme tee 3 ühisel piiril. Asukoht vastavalt joonisele DP-04 „Põhijoonis ja tehnoõrgud“.

Tuletõrje veevõtukoht lahendatakse vastavalt siseministri 18.02.2021 (jõustamine 01.01.2023) määrusele nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Hoone väliskustutusvee normvooluhulk üksikelamutega hoonestatud maa-alal 10 l/s 1 tunni jooksul.

Tuletõrje veevõtukoht peab vastama EVS 812-6:2012 + A1:2013 + AC:2016 + A2:2017 Ehitise tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus.

5.10 Kuritegevuse ennetamine

Kuritegevust ennetavate ja kuriteohirmu vähendavate meetmete hindamisel on toetunud “EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteoohu vähendavad rajatavad piirid. Nähtavust ei tohiks vähendada umbsete, läbinähtamatute piiretega. Pimedal ajal tuleb kinnistu valgustada. Planeeringu alal on soovituslik rakendada naabrivalve põhimõtteid.

5.11 Planeeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks edaspidi teostatavatele ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele.

Planeeringu elluviimiseks tuleb teostada järgmised toimingud:

Peale detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamist, mis on krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine kinnistul:

1. ehitusprojekti koostamine
2. ehitusloa taotlemine / ehitusteatisese esitamine
3. hoone ehitamine
4. enne ehitise (hoone, rajatise) kasutuselevõttu kasutusloa taotlemine või kasutusteatisese esitamine vastavalt ehitusseadustikule.

Ühendused tehnovõrkudega rajatakse kokkuleppel tehnovõrke valdavate ettevõtetega. Kruntide ehitusõigused ning lokaalne tehnovarustus realiseeritakse kruntide valdajate poolt.

5.12 Planeeringu realiseerimisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi. Juhul kui tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahju hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik.

6. TEHNOVÕRGUD

6.1. Veevarustus ja kanalisatsioon. Sademeveed

Mõlema kinnistu vee- ja kanalisatsioonivarustus on lahendatud piki Oominõmme teed rajatud vee- ja kanalisatsiooni ühisvõrkude baasil.

Oominõmme tee 1a olemasolev aiamaja on ühendatud tänavatrassidega. **Tööle on lisatud Oominõmme tee 1a veevarustuse ja kanalisatsiooniteenuste leping nr 20240185, 19.02.2024.a.**

Käesolevaks momendiks on ka hoonestamata Oominõmme tee 1 kinnistu ühisveevärgi ja reoveekanaliseerimise liitumispunktid välja ehitatud, vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele DP-04.

Tööle on lisatud seni hoonestamata Oominõmme tee 1 ühisveevärgi ja reoveekanaliseerimisega liitumise leping nr 21145.

Ühisveevärk tagab liitumispunktis ööpäevase veevajaduse $0.3 \text{ m}^3/\text{ööp}$ elamuühiku kohta. Vastav kogus on ka ärajuhitava reovee vooluhulk $0.3 \text{ m}^3/\text{d}$ planeeritava elamuühiku kohta. Planeeringuala kanalisatsioonisüsteem on lahkvoolne. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Olemasolev aiamaja reovee kogumismahuti kuulub likvideerimisele või puhastada ja täita puhta pinnasematerjaliga.

Sademeveed

Sademevetel eelvool puudub.

Sademeveed teedelt ja platsidelt hajutada kinnistu piires haljasalal. Sademeveed immutatakse omal krundil pinnasesse, naabrite niiskusrežiimi rikkumata.

Kastmisveeks kasutada sademevett. Näha ette hoone katustelt sademevee kokku kogumine kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamisega ning peale kogumist üle jääv vesi immutatakse pinnasesse enda kinnistul. Sademevee maht võiks 200 m^2 katuse puhul olla 1.6 l/s .

6.2 Elektri – ja sidevarustus

Elektrivarustus.

Kinnistute elektrivarustus on lahendatud Puraviku AJ fiider F3 toite baasil.

Olemasoleva aiamaja (Oominõmme tee 1a) vajadusteks on liitumiskilbis võrguühenduse läbilaskevõime $3 \times 16 \text{ A}$. **Tööle on lisatud Oominõmme tee 1a (veel vana aadressiga Oominõmme tee 1) võrguleping nr 7054563356 (11.02.2020.a.), kus liitumiskapi võrguühenduse läbilaskevõime on $3 \times 16 \text{ A}$.**

Käesolevaks momendiks on ka seni hoonestamata Oominõmme tee 1a kinnistu liitumiskapp välja ehitatud, vastavalt detailplaneeringu põhijoonisele DP-04.

Tööle on lisatud seni hoonestamata Oominõmme tee 1 liitumisleping nr 391554 (21.10.2021.a.), kus liitumiskapi võrguühenduse läbilaskevõime on $3 \times 20 \text{ A}$.

Liitumiskilbid on vabalt teenindatavad. Liitumiskilbist edasi peab Tarbija ise ehitama nõuetele vastava toitekaabli. Ristudes teega tuleb kaabelliin paigaldada kaitsetorusse. Tööprojektid kooskõlastada täiendavalt.

Sidevarustus – lahendatakse raadio- ja mobiilsidevõrgu kaudu omaniku algatusel.

6.3 Soojavarustus

Elamute soojavarustus lahendatakse lokaalküttena või kohtküttena – näiteks soojuspumbad, päikesepatareid, küttekolded.

Päikesepaneelid tuleb paigaldada hoonete konstruktsioonile, kuna päikesepaneelide paigaldamine maapinnale ei ole lubatud.

Kõrghaljastuse säilitamise nõude tõttu võib maakütte rajada ainult puurkaevuna.

Koostas:

Arhitekt Tõnis Sirp