

Harku vald, Suurupi küla
KARUKELLA TEE 5 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING

TELLIJA:	Harku Vallavalitsus Teenuste tn 2, Tabasalu alevik, Harku vald, Harju maakond tel: 600 3848 e-mail: harku@harku.ee
HUVITATUD ISIKUD:	Karukella tee 5 maaüksuse omanik
PROJEKTEERIJA:	Optimal Projekt OÜ (äriregistri kood 11213515) MTR reg.nr EEP000601 Keemia tn 4, 10616 Kristiine linnaosa, Tallinn, Harju maakond meelis@opt.ee
ARHITEKT:	Külli Samblik
PROJEKTIJUHT:	Ege Netse e-mail: Ege@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I MENETLUSDOKUMENDID

II SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	4
1.1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	4
2. KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+	5
4. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE JA HARKU VALLA EHTUSTINGIMUSI, MILJÖÖVÄÄRTUSLIKKE ALASID JA VÄÄRTUSLIKKE MAASTIKKE MÄÄRAVA NING TIHEHOONESTUSALALSID TÄPSUSTAVALE TEEMAPLANEERINGULE	5
5. VÕRDLUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGUGA.....	7
6. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	7
6.1. Krundijaotus	7
6.2. Olemasolevad hooned	7
6.3. Reljeef.....	8
6.4. Haljastus ja keskkond	8
6.5. Tehnovõrkudega varustatust	8
6.6. Liikluskorraldus	8
6.7. Maakasutust kitsendavad tingimused	8
6.8. Ruumilise keskkonna analüüs	9
7. PLANEERINGU ETTEPANEK	10
7.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus	10
7.2. Kavandatud krundi ehitusõigus	10
7.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	10
7.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10
7.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed	12
7.6.....	12
7.7. Tuleohutusnõuded	13
7.8. Tehnovõrkude lahendus.....	14
7.8.1 Veevarustus ja reovee- ja sademevee kanalisatsioon.....	14
7.8.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus	15
7.8.3 Sidevarustus	15
7.9.1 Soojavarustus	15
7.9.2 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	16

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	16
9. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE	16
9.1 Radooniriski vähendamise kaitsemeetmeid.....	16
10. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	17
11. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE 18	
12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA.....	18
13. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD	18

III JOONISED

AS-01	Asukohaskeem
AS-02	Kontaktvööndi analüüs
AS-03	Tugiplaan
AS-04	Põhijoonis ja tehnovõrkude koondplaan
AS-05	Illustratsioon

IV Lisad

Karukella tee 5 haljastuse hinnang, OÜ Visioon Haljastus

V Kooskõlastused

Karukella tee 5 omaniku kooskõlastus

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Suurupi külas ja paikneb Karukella tee ääres. Planeeritava ala suurus on 4927 m² ja hõlmab Karukella tee 5 (katastriüksuse tunnus 19801:001:1009) maaüksust.

1.1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise alused

- Harku Vallavolikogu otsus 24.04.2025 nr 26 „Suurupi külas Karukella tee 5 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Planeerimisseadus;
- Ehitusseadustik;
- Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkiri nr 1.1-4/78 „Harju maakonnaplaneering 2030+“;
- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsus nr 138 „Harku valla üldplaneering“;
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsus nr 51 „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering“;
- Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrus nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri“;
- Harku Vallavolikogu 28.07.2016 määrus nr 20 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2016–2027“;
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad“;
- Eesti standard EVS 812-6:2012+A1:2013 „Ehitise tuleohutus“;
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“;
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“;
- siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- siseministri 18.02.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrus nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded“;
- riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50 „Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded“;
- naaberladel kehtestatud ja koostamisel olevad detailplaneeringud;
- muud õigusaktid, standardid ja projekteerimisnormid.

2. KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Soo-Lasma maaüksuse detailplaneeringu ümberplaneerimine Karukella tee 5 maaüksuse osas sooviga täpsustada ehitusõigust ehk muuta varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga maaüksusele määratud hoonestusala, ehitisealust pinda ja abihoonete arvu. Lisaks on detailplaneeringu koostamise

eesmärgiks juurdepääsutee ja tehnovõrkudega varustamise lahendamine ning haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.

3. VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) kohaselt paikneb planeeringuala osaliselt rohevõrgustiku äärealal (u 1/3 planeeringualast jääb rohevõrgustikku). Planeeringualale jääv katastriüksus Karukella tee 5 on hoonestatud üksikelamuga ja abihoonetega. Harju maakonnaplaneering 2030+ annab võimaluse kavandada uusi hooneid rohelise võrgustiku aladele kui need on planeeritud kompaktselt olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires.

Rohelise võrgustiku ruumilist paiknemist ja kasutustingimusi täpsustatakse omavalitsuste üldplaneeringutes. Täpsustatavad rohevõrgu struktuurid peavad jääma sidusad piirnevate omavalituste territooriumil kehtiva rohevõrguga.

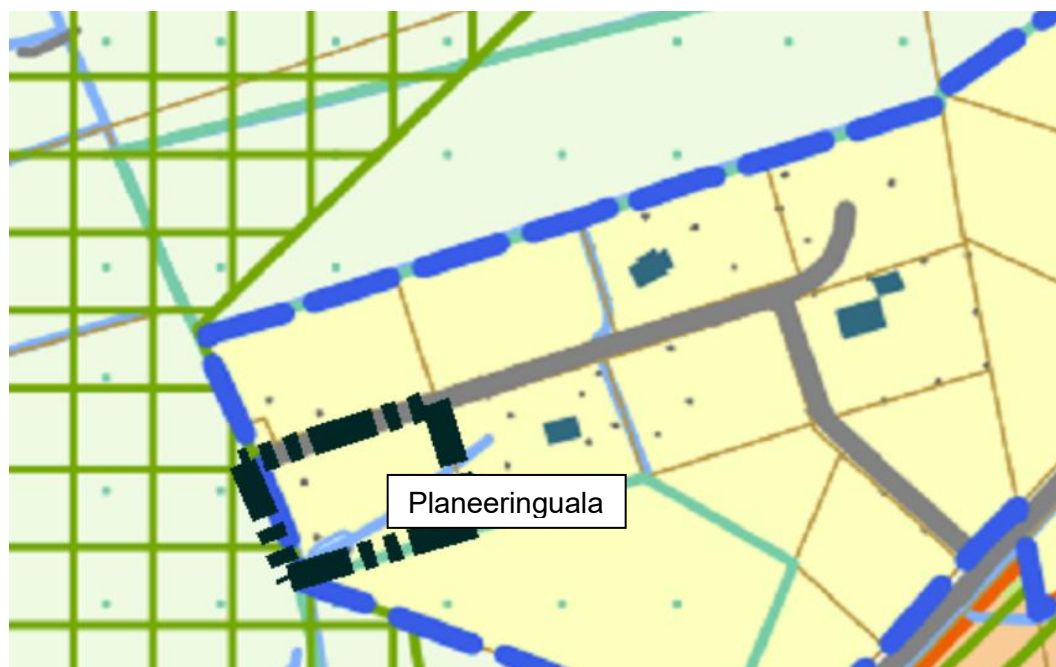
Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringuga on täpsustatud rohevõrgustiku piiri nii et planeeringualale ei ulatu rohevõrgustik.

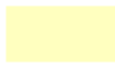
Maakonnaplaneeringust ei tulene täiendavaid piiranguid ja/või suuniseid maaüksuse planeerimiseks, seega detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harju maakonnaplaneeringuga.

4. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE JA HARKU VALLA EHITUSTINGIMUSI, MILJÖÖVÄÄRTUSLIKKE ALASID JA VÄÄRTUSLIKKE MAASTIKKE MÄÄRAVA NING TIHEHOONESTUSALASID TÄPSUSTAVALE TEEMAPLANEERINGULE

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväertuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Väljavõte kehtivast Harku valla üldplaneeringu koondkaardist



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

 Tihaasustusala

Detailplaneeringu lahenduses on arvestatud Harku valla üldplaneeringuga seatud tingimustega ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu tingimustega:

- maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised): kuni 15% üle 2000 m² suurustel kruntidel ja kuni 5000 m² kruntidel;
- parkimine – parkimine lahendada krundi siseselt. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule;
- maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised): kuni 15% üle 2000 m² suurustel kruntidel ja kuni 5000 m² krundil;
- parkimine – parkimine lahendada krundi siseselt. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule;
- Ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine detailplaneeringu kohustusega aladele ehk tihaasustusaladele on lubatud ainult nendel juhtumitel, kui kehtestatud detailplaneering või projekteerimistingimused seda ette näeb.
- Kõrghaljastusega kaetud uue elamuala detailplaneeringu koostamisel tuleb jätta vähemalt 70 % olemasoleva kõrghaljastutega ala pinnast looduslikuks haljasalaks või planeerida parkmetsaks. Ühe üksikelamu rajamisel projekteerimistingimuste alusel määratakse säilitatava haljastuse osakaal individuaalselt lähtuvalt maaüksuse eripärast ja olemasolevatest looduslikest oludest. Elamukruntidel 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 ja väärtuslike puude olemasolu 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
 - Kõik piirdeaiaid peavad asuma teekatte servast minimaalselt 2 m kaugusel, et tagada lume koristamise võimalused. Piirdeaedade rajamisel peab arvestama ümbritsevat looduslikku olustikku (metsa ala või avatud põlluala). Elamute piirdeaedade rajamisel tuleb kinni pidada väljakujunenud traditsioonidest.
 - Võrkaiad või osaliselt läbipaistvad puitaiad ei tohi üksik-, kaksik- või ridaelamu puhul olla kõrgemad kui 1,5 m. Teemaplaneeringuga on keelatud üle 1,5 m kõrguste aedade rajamine välja arvatud juhul, kui piirdeaedade püstitamine on lubatud kehtestatud detailplaneeringu või ehitusloaprojektiga. Keelatud on läbipaistmatute plankpiirete rajamine v.a piirded, mis on vajalikud müratõkke eesmärgil või vajalikud tööstusterritooriumi piiramiseks. Puithoonetel tuleb eelistada puitmaterjalist piirdeaedu või ette näha hoonega arhitektuurselt haakuv piirdeaed. Kivimajadele võib rajada nii puitmaterjalist, metallist kui ka kivist piirdeid või neid omavahel kombineerida (nt kivist sokli ja aiapostidega puitaed).
 - Elamute piirdeaedades võib kasutada kivist elemente (müüriõigud, aiapostid vms), kui see haakub hoone arhitektuuriga (nt paekivist hoonel paekivist postid või müüriõigud, tellishoonel tellistest aiapostid, krohvitud hoonel krohvitud postid või müüriõigud).

- 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.

Detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ja ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) kohaselt paikneb osaliselt planeeringuala rohevõrgustiku äärealal (u 1/3 planeeringualast jääb rohevõrgustikku). Rohelise võrgustiku ruumilist paiknemist ja kasutustingimusi täpsustatakse omavalitsuste üldplaneeringutes. Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu koondkaardile kantud rohevõrgustik ei ulatu planeeringualale, kuid piirneb sellega.

Harku Vallavolikogu 20.06.2002 otsusega nr 48 on kehtestatud Suurupi külas Soo-Lasma maaüksuse detailplaneering, mille alale jääb maaüksus Karukella tee 5. Karukella tee 5 maaüksusele on määratud ehitusõigus üksikelamu rajamiseks.

Planeeringualal on seega täpsustatud maakasutuspiiranguid ja vastuolu maakonnaplaneeringuga puudub.

5. VÕRDLUS PLANEERITAVAL MAA-ALAL KEHTIVA DETAILPLANEERINGUGA

Harku Vallavolikogu 20.06.2002 otsusega nr 48 on maaüksusele kehtestatud Suurupi külas Soo-Lasma maaüksuse detailplaneering. Detailplaneeringuga kavandati 8 krunti sihtotstarbega elamumaa 20% ja maatulundusmaa 80%, 1 krunt sihtotstarbega tootmismaa ja 1 krunt sihtotstarbega transpordimaa. Moodustatavatele elamumaa kruntidele määrati ehitusõigus ühe üksikelamu ja 1 abihoone püstitamiseks, ehitisealuse pinnaga 200 m², täisehituse protsendiks määrati 4%.

Elamute suurimaks lubatud kõrguseks maapinnast planeeriti kuni 10 m ja kuni 2 maapealset korrust. Lubatud katusekalle on määratud vahemikus 10-51°.

Karukella tee 5 on kehtiva detailplaneeringu lahenduses krunt pos 5, kuhu on määratud ehitusõigus kuni kahekorruselise üksikelamu ja ühe abihoone püstitamine ehitisealuse pinnaga kuni 200 m² ning krundi täisehituse protsent on 4%.

Koostatava detailplaneeringu lahendus näeb ette katastriüksusele Karukella tee 5 kuni 2-korruselise üksikelamu ja kuni 2 1-korruselise abihoone püstitamise. Planeeringu maa-ala täisehitusprotsendiks on 11,2%, lähtuvalt kontaktala analüüsist ja Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu tingimustest.

6. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

6.1. Krundijaotus

Planeeringu ala koosneb:

Karukella tee 5 (katastriüksuse tunnus 19801:001:1009), sihtotstarve on elamumaa 100%, suurusega 4927 m².

6.2. Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on ehitisregistri andmetel hoonestatud:

- 11101 üksikelamu, ehitisregistri kood 121408060, ehitisealune pind 198,0 m², 1-korruseline, kõrgus 6,4 m.
- Õigusliku aluseta püstitatud kuur, ehitisealune pind 23,0 m².

6.3. Reljeef

Planeeringuala on tasane. Planeeringuala on tõusuga edelast kirdesse ja maapinna absoluutkõrgused on vahemikus 6.80 – 7.60 m.

Maaüksuse edelaosas on tuletõrjeveevõtu tiik ja pikki lääne-, ida- ning lõunapiiri kraavid.

6.4. Haljastus ja keskkond

Planeeringuala on kõrghaljastusega. Planeeringualal paikneb lehtpuumets, kus üksikud kuused ja männid.

Planeeringualale on koostatud dendroloogiline ekspertiis, koostas OÜ Visioon Haljastus, töö nr 641/2025 02.10.2025, Karukella tee 5 haljastuse hinnang.

Dendroloogilise ekspertiisi järeldused:

Karukella tee 5 kasvavad peamiselt sookased, vähesel määral kasvab ka arukaske, kuldkaske, paar harilikku saart ja üks harilik pihlakas. Okaspuudest kasvab mõningal määral harilikku kuuske ja harilikku mändi. Suurem osa puid on nooremapoolsed kuni nooremas keskeas, vähemal määral kasvab keskmises eas puid.

Puude seisukord alal varieerub. Kõige kehvem on alal kasvavate sookaskede seisukord – puudel esineb tüves vigastusi, lõhesid ja mädanike, valdav enamik sookaskesid on kasvanud liiga tihedalt koos, mistõttu paljude puude võrad on ebaühtlase ja/või ühepoolse kasvuga, paljudel puudel kidurad ja osadel puudel hõredad. Vähemalt rahuldavas seisukorras, valdavalt heas seisukorras on enamik alal kasvavaid kuuskesid ja mände, aga ka kaks noort harilikku saart.

II väärtusklassi (haljastuslikult väärtuslikuks) on hinnatud 3 haljastuslikku objekti,

III väärtusklassi (haljastuslikult oluliseks) on hinnatud 26 puittaime või nende rühma,

IV väärtusklassi (haljastuslikult väheväärtuslikuks) on hinnatud 87 puittaime või nende rühma,

V väärtusklassi on hinnatud 20 puud.

6.5. Tehnovõrkudega varustatust

Karukella teel paiknevad tehnovõrgud tagavad planeeringualale jääva katastriüksuse varustamise elektrienergiaga, sideühenduse, joogiveega ja reovee vastuvõtmise ühiskanaliseerimise.

Karukella tee 5 on liitunud

elektrivõrguga – Elektrilevi OÜ leping nr 9602087161/2;

ühisvee- ja reovee kanalisatsioonitrassiga – Strantum OÜ leping nr 20240298;

sidevõrguga – Telia Eesti AS leping nr 1646258;

Katastriüksusel on olemas drenaaži-, sademevee- ja maaküttetorustik.

Karukella tee 5 maa-alal paikneb tuletõrjeveevõtu tiik, millest on veetoru toodud Karukella tee maa-alale, kus paikneb hüdrant.

6.6. Liikluskorraldus

Juurdepääsu planeeritavale alale tagab Karukella tee. Karukella teelt on rajatud juurdesõidutee maaüksusele. Karukella tee on kruusakattega kohalik valla tee, millel puudub kergliiklusalala.

6.7. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad:

- veetorustiku realservituut;

- elektripaigaldise kaitsevöönd;
- veevärgi ja -kanalisatsiooni kaitsevööndid;
- avalikult kasutatava tee kaitsevöönd äärmise sõiduraja välimisest servast 30 m;
- piirneb III kategooria kaitsealuse liigi balti sõrmkäpp alaga;
- piirneb maaparandushoiu alaga.

6.8. Ruumilise keskkonna analüüs

Planeeringu maa-ala paikneb Harku vallas Suurupi külas. Suurupi küla jääb Harku valla põhjaossa ja planeeritav ala Suurupi küla loodeossa. Planeeringuala jääb Tabasalu alevikust umbes 12 km kaugusele ja Tallinnast umbes 20 km kaugusele. Planeeringualast põhja ja loodesse jääb meri (Tallinna laht) u. 600 – 950 m kaugusele.

Planeeringuala paikneb Karukella tee (tupiktee) lõpus.

Planeeringuala piirneb põhjas transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega Karukella tee, läänes Keila metskond 2 maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega, lõunas Aruheina tee 22 ja Aruheina tee 20 maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksustega ja idas Karukella tee 3 elamumaa sihtotstarbega katastriüksustega.

Piirkonnas on enamuses elamu- ja maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksused. Kontaktalal on katastriüksuste suurused väga erinevad. Maatulundusmaa sihtotstarbega kinnistud u 21 – 3,5 ha suurused, elamumaa sihtotstarbega katastriüksused u 1,2 – 0,3 ha. Domineerivad elamumaa sihtotstarbega katastriüksused on suurustega 3000 m² - 5000 m².

Hoonestus on eriilmeline, puudub ühtne arhitektuurne stiil. Kontaktvööndisse jäävad valdavalt kahekorruselise viil- või kelpkatustega pereelamud, on ka kaasaegseid lamekatusega nii ühe- kui kahekorruselisi elamuid.

Planeeringualast itta jäävad endised suvilate piirkonnad, kus on osa suvilaid ümberehitatud väikeelamuteks. Hoonestuslaad on seal mitmekesine: endise aiandusühistu aegsed ühekorruselised suvilad, madala katuse kalletega kald- ja kelpkatustega ühepereelamud.

Planeeritava ala kontaktvöönd on rohke kõrghaljastusega. Kontaktvööndis paiknevad mitmed suured hoonestamata metsaga katastriüksused. Planeeritavast alast u 400 m kaugusele lõunasse jääb Suurupi looduskaitseala ja põhja u 800 m kaugusele mererand.

Planeeritavale alale on hea juurdepääs. Detailplaneeringu ala piiriks olev Karukella tee viib Aruheina tee kaudu riigi kõrvalmaanteele 11392 Suurupi tee, mis jääb u 850 m kaugusele itta.

Ühenduse valla teiste piirkondadega ja ka Tallinna linnaga on hea.

Piirkonnal on olemas ühistranspordi ühendused. Lähim ühistransport liigub Suurupi teel. Lähim peatused on „Suurupi“ ja „Tuletorni“ u 900 m kaugusel.

Lähimad äri-, teenindus- ning sotsiaalkeskused paiknevad Muraste külas ja Tabasalu alevikus.

Lähtuvalt kontaktvööndi iseloomust ning kehtivate ja algatatud detailplaneeringutega pakutud lahendustest on Karukella tee 5 maaüksuse detailplaneeringu lahendus kooskõlas ümbritseva ja planeeritava keskkonnaga.

7. PLANEERINGU ETTEPANEK

7.1. Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb elamumaa sihtotstarbega maaüksusest Karukella tee 5 (suurusega 4927 m²).

Planeeringu lahenduses ei muudeta krundijaotust:

Pos 1 krunt suurusega 4927 m², sihtotstarbega elamumaa.

7.2. Kavandatud krundi ehitusõigus

POS. 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3 (üksikelamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	550 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m- elamu; 5 m- abihoone

7.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:	lahtine
Katusekalle:	25° - 45° kahekorruseline hoone; 0 - 15° ühekorruseline hoone;

Maksimaalne kõrgus:	maapinnast 9 m elamul; 5 m abihoonel;
Maksimaalne korruselisus	2 korrust elamul; 1 korrus abihoonel;
Välisviimistlus:	naturaalsetest ehitismaterjalidest (puitvooder-, kivivooder puhtal vuugiga, mineraalkrohv);
Katusematerjal:	rullmaterjal, plekk või kivi;
Piirded:	maksimaalselt 1,2 meetri kõrgune; puit-, metall- või võrkpiire. Piirdeid võib kombineerida hekiga. Läbipaistmatute plankaedade püstitamine on keelatud.

Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga hoonete arv ja ehitisealune pind kuuluvad planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja abihoonete arv).

Krundile võib rajada kuni 3 max 5 meetri kõrgust ehitisealuse pinnaga (katusega) rajatist. Ehitisealuse pinnaga rajatiste rajamine on lubatud hoonestusalale. Naaberkinnistute ehitiste vahel tuleb tagada vähemalt 8 m tuleohutusküla. Katusega rajatiste ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitisealuse pinna koosseisu. Kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga rajatiste arv ja ehitisealune pind kuuluvad samuti planeeringuga määratud ehitusõiguse koosseisu (ehitisealune pind ja rajatiste arv).

7.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringu lahenduses säilib olemasolev juurdepääs krundile pos.1 Karukella teelt.

Liiklus- ja parkimiskorralduse planeerimisel on arvestatud Eesti Standard EVS 843:2016 nõudeid ja Harku valla üldplaneeringut.

Parkimiskohtade normatiivne vajadus vastavalt EVS 843:2016 nõuetele on 3 parkimiskohta eramule.

Detailplaneeringuga on ette nähtud 3 parkimiskohta.

Kohaliku Karukella tee (nr 1982282) EhS § 71 kohane teekaitsevöönd on laiuselt mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Ehitusseadustiku § 71(2) kohaselt võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Tee kaitsevööndi vähendamise põhjuseks on planeeringuala asumine tiheasustusalal, planeeringuala kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete kaugus teest ja kehtiva detailplaneeringuga (Harku Vallavolikogu 20.06.2002 otsusega nr 48 kehtestatud Suurupi külas Soo-Lasma maaüksuse detailplaneering) määratud hoonestusala kaugus krundi piirist. Karukella tee on tupiktee ja teenindab koos planeeritava elamuühikuga kuni 11 majapidamist. Detailplaneeringuga tehakse ettepanek tee kaitsevööndiks määrata 7 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servas. Tee kaitsevööndi vähendamise põhjuseks on planeeringuala asumine tiheasustusalal, planeeringuala kontaktvööndis asuvate olemasolevate hoonete kaugus teest ning kehtiva detailplaneeringuga määratud hoonestusala kaugus krundi piirist (5 m). Planeeringuga määratava teekaitsevööndi ulatus sobitub tiheasustusala piirkonda ning on piisav tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks.

7.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Planeeringualale on koostatud dendroloogilises ekspertiisis (koostas OÜ Visioon Haljastus, töö nr 641/2025 02.10.2025, Karukella tee 5 haljastuse hinnang) antud soovitusel olemasoleva kõrg- ja madalhaljastuse säilitamiseks ja hooldamiseks:

II väärtusklassi männid tuleks säilitada. Tegemist on heas seisukorras ja tugeva võrakasvuga puudega, millel on pikk kasvuperspektiiv. Võimalusel tuleks säilitada ka III väärtusklassi männid, mis pole tugeva võrakasvuga ja ei ole dekoratiivsed, kuid on antud alal pikk kasvuperspektiiv. Säilitada osa III väärtusklassi kuuskesid. Suurem osa kuuskesid on alal noored ning suuremaks kasvades ning valgusnõudlikumaks muutudes võib neil hakata nappima valgust ja kasvuruumi. Säilitada võimalusel noored, III väärtusklassi kased, mis on korraliku võrakasvuga ning terved puud, millel on alal kasvuperspektiivi, noored kased on ka paremini vastupidavad keskkonnatingimuste muutustele kui nooremas keskeas või keskmises eas kased. Võimalusel säilitada alal kasvavad III väärtusklassi harilikud saared, need muudavad ala liigiliselt mitmekesisemaks, kuid ka saarepuude puhul tuleb arvestada, et puudel võib tulevikus jääda väheks valgusest ja kasvuruumist, suurevõraliste puudena vajavad need oluliselt rohkem kasvuruumi, kui neil kaskede vahel hetkel on.

V väärtusklassi kuused oleks mõistlik likvideerida, need puud võivad lähiajal ohtlikuks muutuda.

Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata kõrghaljastuse likvideerimist, säilib olemasolev olukord.

Kõrghaljastuse likvideerimisel planeerida asendusistutus samal katastriüksusel vastavalt Harku Vallavolikogu 23.03.2018 määrusele nr 8 "Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas".

Asendusistutuse arvestamine vastavalt Harku Vallavolikogu 23.03.2018 määrusele nr 8 "Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas":

- Üldjuhul määratakse asendusistutus põhimõttel, et iga raiutava puu asemel istutatakse üks uus samaväärne puu;
- loodus-ja/või muinsuskaitse all oleva puu raie korral istutatakse iga raiutava puu kohta kolm uut puud;
- väärtuslike puude korral istutatakse iga raiutava puu kohta kaks uut puud.

Haljastuses tuleb säilitada maksimaalselt säilitamiskõlblik kõrghaljastus ja likvideerida võsa. Säilitada heas korras puud.

Istutatav perspektiivne kõrghaljastus ei tohi varjata naaberkrunte päikesevalguse eest.

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt Eesti Standard EVS 843:2016 nõuetele.

Hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida saab rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised (vajadusel võib neid täpsustada ja täiendada projekti koostamisel ja rakendamisel):

- 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 pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid.
- 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 heakorrastamine, milleks antakse täpsemad nõuded koostatavas ehitusprojekti.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrusele nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri”.

Tekkivad olmejäätmed kogutakse jäätmekonteineritesse, mis paigutatakse krundile sissesõidutee äärde. Konteinerite asukoht täpsustatakse ehitusprojekti käigus.

Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.

Väikeelamus tekkivad bioloogilised jäätmed kompostitakse oma katastriüksuse piirides. Kompost paigutada selliselt, et see ei ohustaks keskkonda, inimeste tervist ega naabrite heaolu.

7.6. Vertikaalplaneerimine, sademe- ja drenaaživeed

Planeeringualale jääv katastriüksus on heakorrastatud, rajatud on teed, parkimisplats ja iluaed, mis on hoolitsetud ja mille haljastuse seisund on hea. Planeeringuala ümbritsevad kolmest küljest maaparandussüsteemi kraavid ja maa-alale on rajatud tiik (tuletõrjeveevõtu tiik).

Kraavid ja truubid tuleb hoida kõigist voolutakistustest, et vesi saaks voolata takistusteta, sest vastasel juhul võib tekkida kahju teistele maaomanikele. Selleks tuleb eemalda kraavist rohttaimestik ja võsa ning vajadusel ka sinna kogunenud setted või muud takistused.

Maaparandushoiu nõuded on kehtestatud maaeluministri määrus nr 75. „Maaparandushoiutööde nõuded“ (vastu võetud. 19.12.2018 a.).

Nõuded kraavide hoolduseks:

- setete ja põhjamuda eemaldamine
- kraavipõhja ja –kallaste profiili taastamine
- vesikasvude eemaldamine
- ummistuste avamine truupides

Vajadusel tuleb eemalda kraavis ja kraavi servas kasvav võsa ning välja juurida kannud. Kraavis tuleb eemaldada sinna kogunenud settekiht. Kraavi põhjale tuleb anda ühtlane kalle. Peale tööde lõppu peavad kraaviservad jääma siledad. Tööde käigus leitud olmeprügi ja ehitusjäätmed tuleb kokku

koguda ja utiliseerida. Kõiki kuivendussüsteemi elemente – kraavid, truubid, drenaažisuudmed ja kaevud – tuleks kontrollida vähemalt kord aastas või vastavalt vajadusele.

Koostatud on ehitusprojekt Harju mk, Harku vald, Suurupi küla, Karukella tee 5 üksikelamu eelprojekt, koostas MiHo OÜ töö nr 77-2023, millele on antud ehitusluba nr 2312271 / 10051.

Ehitatud elamu ümbritsev maapind on planeeritud kerge kaldega hoonetest eemale ja haljastatud.

Maaüksust läbivate kraavide ja tiigi kaldad on ilma kõrghaljastuseta ja heakorrastatud.

Ehitusprojekti alusel on rajatud drenaaži- ja sademeveesüsteem vt seletuskirja p 7.8.1.

Elamu katuse ja parkla kõva kattega pindadelt kogutakse sademeveed kokku kastmisvee otstarbel ja kastmisveesüsteemi abil immutatakse oma katastriüksusel. Üleliigne sademevesi juhitakse läbi sademevee kogumissüsteemi katastriüksusel paiknevasse tiiki (kastmisveesüsteemiga ühenduses).

Välistada tuleb naaberkatastriüksuste niiskusrežiimi halvendamine. Sademevett ei tohi juhtida tee alusele maaüksusele, sh tee koosseisu kuuluvasse teekraavi.

7.7. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded hoonete projekteerimiseks on määratud siseministri 16.02.2021. a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja tuletõrje veevõtuvajadus on lahendatud vastavalt siseministri 18.02.2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord, standardile EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitistetuleohutus. Osa 6 „Tuletõrje veevarustus ja EVS 812-7:2018 Osa 7:Ehitistele esitatava põhinõude, tuleohutusnõude tagamine projekteerimise ja ehitamise käigus“.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

- minimaalne tuleohuklass TP 3

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektides:

- kasutusviis - I kasutusviis

Kasutusviis hõlmab hooneid ja ruume, kus kasutajad tunnevad hoones paiknevaid ruume ning kasutajatel on eeldused iseenda ohutuse tagamiseks, kuid neilt ei saa eeldada pidevat ärkvel olemist. Sellised hooned ja ruumid on kasutusotstarbelt näiteks: üksikelamu, kaksikelamu, kaksikelamu sektsioon, suvila, aiamaja; elamu abihooned (kuur, saun, individuaalgaraaž):

- kasutamisotstarbed
 - 11000 - Elamud
 - 11101 - Üksikelamu
 - 12000 – Mitte elamud
 - 12744 - Elamu, kooli vms abihoone
- korruste arv
 - 1 - 2
- hoonete maksimaalne kõrgus
 - 9,0 m

Tule leviku takistamiseks on planeeringulahenduses määratud meetmed:

- Hoonete vaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonete vaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega.
- Päästetehnikaga peab pääsema hoone sissepääsude, hädaväljapääsude ja päästemeeskonna sisenemistee vahetusse lähedusse. Ühe korteriga elamu puhul peab juurdepääsukaugus päästetehnikale olema vähem kui 50 meetrit peasissepääsust.

Tuletõrje autodele on tagatud juurdepääs Karukella teelt. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Välisest tuletõrjevee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse Karukella tee maa-alal paiknevast hüdrantidest. Hüdrant jääb planeeringuala kõrvale ja saab vee planeeringualale jäävast tiigist. Lähim ühisveetorustikul paiknev hüdrant paikneb Karukella tee 1 katastriüksuse kõrval u 200 m planeeringualast idas.

7.8. Tehnovõrkude lahendus

Katastriüksusele Karukella tee (katastritunnus 19801:001:1015) on välja ehitatud vee- ja reovee kanalisatsioonitorustikud koos maakraanidega ja liitumiskaevudega, paigaldatud elektri- ja side kaablid. Olemasolev liitumiskilp elektrivõrguga paikneb Karukella tee 5 kirdepiiri ääres, jäädes Karukella tee maa-alale.

Karukella tee 5 on liitunud elektrivõrguga – Elektrilevi OÜ leping nr 9602087161/2, ühisvee- ja reovee kanalisatsioonitrassiga – Strantum OÜ leping nr 20240298.

Karukella tee 5 on liitunud sidevõrguga – Telia Eesti AS leping nr 1646258.

Detailplaneeringulahenduses ei muudeta tehnovõrkude lahendust, säilib olemasolev olukord.

7.8.1 Veevarustus ja reovee- ja sademevee kanalisatsioon

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat veevarustuse ja reovee kanalisatsiooni lahendust.

Planeeringualale jääv katastriüksus Karukella tee 5 (19801:001:1009) on liitunud ühisvee- ja reovee kanalisatsioonitrassiga – Strantum OÜ leping nr 20240298.

Karukella tee 5 maaüksuse omanik on sõlminud Strantum OÜ-ga liitumislepingu nr 20240298.

Veevarustus

Karukella tee ja Karukella tee 5 katastriüksuste piirile on rajatud liitumispunkt olemasoleval De110 veetorul. Olemasolev liitumispunkt säilib. Liitumispunktiks on maakraan DN 25.

Ühisveevärgi liitumispunktis on minimaalne tagatud veerõhu piirväärtus 10 m H₂O (1 atm).

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus on $Q = 0,30 \text{ m}^3/\text{d}$.

Reovee kanalisatsioon

Planeeringuala kanalisatsiooni eelvooluks on Karukella teel paiknev De160 iseoolne ühiskanalisatsioon ja selle olemasolevad kaevud.

Karukella tee 5 kanalisatsiooni olemasolev liitumispunkt paikneb Karukella tee maa-alal.

Liitumispunktiks on D200 kaev.

Ühiskanalisatsiooni vastuvõetava reovee kogus on $0,3 \text{ m}^3/\text{d}$.

Sademevee ärajuhtimine

Planeeringualal (krunt pos 1) on roheala suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne, ca max 4 – 5 l/s äkksadude korral.

Vertikaalplaneerimine, sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine lahendatakse vastavalt Veeseaduse ja Harku valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arendamise kavale aastateks 2021-2032.

Vastavalt Veeseaduse (VeeS) § 129 tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist.

Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud, samuti sademevee juhtimine kõrval katastriüksustele on keelatud.

Koostatud on ehitusprojekt Harju mk, Harku vald, Suurupi küla, Karukella tee 5 üksikelamu eelprojekt, koostas MiHo OÜ töö nr 77-2023, millele on antud ehitusluba nr 2312271 / 10051. Ehitusprojekti koosseisus on käsitletud sademevee kogumis- ärajuhtimissüsteemi, mis on praeguseks välja ehitatud. Elamu katusele ja parkla kõvakattega pinnalt kogutakse sademevesi kokku ja suunatakse kinnistusesse sademeveetorustiku abil vihmaveemahutisse (BOLT 2500), kust juhitakse taaskasutamisest üle jääv sademevesi kinnistule rajatud tiiki (tuletõrjeveetiik). Ümber elamu on rajatud drenaažitorustik, kust vesi juhitakse imbsüsteemi (imbiplokk koos filterkaevuga), mis võimaldab sademevett pinnasesse immutada kui ka koguda.

Kinnistult ära juhitava sademevee/drenaaži vee vooluhulk ei tohi olla suurem kui 10 l/s. Sademevee eesvoolu olemasolul/kavandamisel võib kinnistult ära juhtida ainult immutamisest ja taaskasutamisest üle jäävat sademevett.

7.8.2 Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Detailplaneeringuga ei muudeta olemasolevat elektrivarustuse lahendust.

Planeeringualale jääv kinnistu Karukella tee 5 (19801:001:1009) on liitunud elektrivõrguga.

Kinnistule Karukella tee 5 on Elektrilevi OÜ-ga sõlmitud liitumisleping nr 9602087161/2.

Olemasolev liitumiskilp paikneb Karukella tee (19801:001:1015) maa-alal.

Elektritoide liitumiskilbist hooneni on rajatud maakaabliga.

Tänavavalgustus

Kinnistusesse valgustite toited on hoone toite võrgust.

Planeeringualal oleval teel (Karukella tee) on olemasolev tänavavalgustus.

7.8.3 Sidevarustus

Detailplaneeringuga haaratud alal paikneb Telia Eesti AS sidekaablid. Elamu sidekanalisatsiooniga liitumiseks on paigaldatud sidekanalisatsioon Telia Eesti AS kuuluvast side seadmekapist kuni krundipiirini, kuhu on kavandatud liitumispunkt. Liitumispunktist on paigaldatud maakaabliga sisestus hooneni.

Karukella tee 5 maaüksuse omanik on sõlminud liitumislepingu, Telia Eesti AS leping nr 1646258.

7.8.4 Soojavarustus

Olemasolev elamu soojavarustuse tagavad maaküte ja kaminaküte.

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitesaastavaid küteliike.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole. Soojuspumpade välisosad on lubatud paigaldada maapinnale, fassaadi lähedusse või katusele. Soojuspumba paigaldamisel maapinnale või fassaadi lähedusse peab soojuspumba välisosa olema varjatud 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.

Päikesepaneelide nõuded:

Päikesepaneelide kasutamine on lubatud hoone konstruktsiooni osana.

- Päikesepaneeli projekteerides peab kavandama ümbruskonnaga ja hoonega esteetiliselt sobiv lahendus. Hoonetega integreeritud lahendused peavad olema soliidsed ja arhitektuurse tervikuga haakuvad, paneelid ei tohi mõjuda eraldiseisva tehnoloogilise elemendina.
- Päikesepaneelid paigutada katusega samasse tasapinda hoone arhitektuurse lahendusega sobivalt. Päikesepaneelid ei tohi rikkuda hoonete välimust ega kahjustada väärtuslikke konstruktsioone.

- Vaated avalikust ruumist päikesepaneelidele ei tohi rikkuda ümbruskonna esteetilist väljanägemist.
- Päikesepaneelide paigaldamiseks koostada ehitusprojekt ja taotleda ehitusluba.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

7.8.5 Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded

Ehitusseadustik § 65 sätestab järgmist:

- ehitatav uus või oluliselt rekonstrueeritav olemasolev hoone peab ehitamise või rekonstrueerimise järel vastama energiatõhususe miinimumnõuetele. Kui ehitamine toimus ehitusloa alusel, peab ehitus vastama loa andmise ajal kehtinud energiatõhususe miinimumnõuetele;
- hoone välispiirded ning olulise energiatarbega tehnosüsteemid peavad olema projekteeritud ja ehitatud selliselt, et nende terviklikul käsitlemisel oleks võimalik tagada energiatõhususe miinimumnõuete täitmine;
- ettevõtlus- ja infotehnoloogiainistri 11.12.2018 määrusega nr 63 „Hoone energiatõhususe miinimumnõuded” on kehtestatud miinimumnõuded hoone, sealhulgas madalenergiahoone ja liginullenergiahoone, energiatõhususele.

8. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”. Planeeritaval alal on planeerimise ja strateegiate rakendamine võimalik teatud piires, rakendatavad võimalused on järgmised:

- süttimatust materjalist prügikonteinerid ja kergestisüttiva prahi kiire koristamine;
- hea valgustus hoonele, sissepääsudele;
- territooriumi korrashoid;
- vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude, uste, akende ja klaaside kasutamine;
- tulekindlate materjalide kasutamine;
- paigaldada tuletõrje- ning valvesignalisatsioon;
- soovitatav on kasutada naabrivalve süsteemi ja sõlmida leping turvafirmaga.

9. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Kavandatav tegevus (ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 "Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

9.1 Radooniriski vähendamise kaitsemeetmeid

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest.

Radoon pääseb majja ehituse halva kvaliteedi ning hoone vananemisel tekkivate pragude tõttu.

Radooniriski vähendamise kaitsemeetmed:

- Võimalusel paigaldada hoone alla radooni kogumise torud või võimaldada välisõhu juurdepääs hoone alla.
- Ruumide tuulutus. Nii vahetub radoonirikas õhk kiiremini ning selle mõju on väiksem. Tuulutage ka ruume, kus tihti ei viibita (näiteks kelder), et radoon sinna kontsentreeruda ei saaks.
- Ruumid hoida tolmust ning suitsu- ja tahmaosakestest vabad, sest radooni tütarproduktid kleepuvad nende külge ning liiguvad õhu abil inimeste hingamisteedesse.
- Hoiduda suitsetamisest, sest nii saab vältida radooni ja suitsetamise sünergilist koosmõju tervisele.
- Paigaldada ventilatsioonisüsteem, mis tekitab hoonesse väikese ülerõhu. Lisaks sellele, et õhk vahetub kiiremini, tekitab väike ülerõhk ka olukorra, kus radoon ei saa nii intensiivselt hoonesse tungida. Ülerõhu tekitamisel peab olema kindlasti ventilatsioonisüsteem, mis ühelt poolt puhub õhku sisse, ent samas imeb teistest ruumidest õhu välja. Muidu võib ülerõhk tekitada seinade hallitust.
- Korrastada ventilatsioonisüsteem, puhastada lõõrid ning torud.
- Vaadata üle põranda konstruktsioon.
- Sulgeda kõik nähtavad augud ja praod, näiteks maja alt tulevate torude või juhtmete ümbrused. Samuti on head radooni sisselaskjad seina ja põranda vahelised praod. Ohtlikud võivad olla vihmavee kollektorid garaažides ja abiruumides, kui seal viibitakse tihti või on sellised ruumid ühendatud elu- või töökoha ruumidega. Hermeetiliseks tuleks muuta ka pistikupesad ning muud avaused seintes, sest radoon võib maapinnast liikuda poorsesse seinamaterjali.

Eesti projekteerimismäärused (EPN) on elu-, puhke- ja tööruumides aasta keskmise radoonisalduse piiriks seatud 200 kBq/m³.



10. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeritava maa-ala suurus	0,49 ha	
kavandatud kruntide arv	1	
krunditud maa bilanss:		
elamumaa	4 927 m ²	100%
kavandatud täisehitus %	11%	
planeeritav parkimiskohtade arv	3	
haljastuse %	50%	

11. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maakasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

12. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA

Kehtestatud detailplaneering on aluseks planeeringualal teostavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismääradele.

13. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD

Majanduslikud mõjud

Planeeritud tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub.

Detailplaneeringu realiseerumisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv.

Kultuurilised mõjud

Planeeritud tegevuse negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

Planeeringualal puuduvad muinsuskaitsealused mälestised või nende kaitsevööndid, mistõttu ühepereelamu ja abihoonete rajamine ei ole negatiivne kultuuriline mõju.

Detailplaneeringuga on määratud antud piirkonda sobilikud arhitektuurilised tingimused hoonete rajamiseks.

Sotsiaalsed mõjud

Planeeritud tegevuse pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

Detailplaneeringuga planeeritud hoonete rajamisega kaasneb positiivne sotsiaalne mõju tuleneb uute kogukonnaelanike lisandumisest. Negatiivset mõju sotsiaalsele keskkonnale põhjustab ehitusperioodil lähiümbruse elanikele suurenenud müra- ja vibratsioonitase ning liiklussagedus.

Looduskeskkonnale avalduvad mõjud

Detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna lähipiirkonnas on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond. Planeeringulahendus näeb alale ette ühepereelamu koos abihoonetega.

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

Pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

Küllli Samblik

Arhitekt

19.01.2026