

Harku vald, Suurupi küla
MUNAKIVI TEE 8 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA
DETAILPLANEERING



PLANEERINGU KOOSTAMISE
KORRALDAJA:

Harku Vallavalitsus, registrikood 75014132
Kallaste tn 12, 76901 Tabasalu alevik, Harku vald
600 3848
harku@harku.ee

HUVITATUD ISIK:

Huvitatud isik

PLANEERIJAJA:

Optimal Projekt OÜ, registrikood 11213515
MTR reg. nr EEP000601
Keemia tn 4, 10616 Tallinn

ARHITEKT JA
SELETUSKIRJA KOOSTAJA:

Külli Samblik

PROJEKTIJUHT:

Ege Netse
5168442
Ege@opt.ee

KÖITE KOOSSEIS:

I SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA	4
1.1. Koostamise alused ja lähtedokumendid	4
2. KOOSTAMISE EESMÄRK	4
3. VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+	4
4. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE JA HARKU VALLA EHTUSTINGIMUSI, MILJÖÖVÄÄRTUSLIKKE ALASID JA VÄÄRTUSLIKKE MAASTIKKE MÄÄRAVA NING TIHEHOONESTUSALALSID TÄPSUSTAVALE TEEMAPLANEERINGULE.	5
5. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS.....	7
5.1. Krundijaotus	7
5.2. Olemasolevad hooned	7
5.3. Kasutusotstarbed.....	7
5.4. Vertikaalplaneerimine	7
5.5. Haljastus ja keskkond	7
5.6. Tehnovõrkudega varustatus	7
5.7. Liikluskorraldus.....	7
5.8. Maakasutust kitsendavad tingimused	7
5.9. Ruumilise keskkonna analüüs	8
6. PLANEERINGU ETTEPANEK	8
6.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus.....	8
6.2. Kavandatava krundi ehitusõigus	9
6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	9
6.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus.....	9
6.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted.....	11
6.6. Vertikaalplaneerimine	13
6.7. Tuleohutusnõuded	13
6.8. Servituutide vajaduse määramine	14
6.9. Tehnovõrkude lahendus	15
6.9.1. Veevarustus ja reovee- ja sademevee kanalisatsioon	15
6.9.2. Elektrivarustus ja tänavavalgustus	16
6.9.3. Sidevarustus	16
6.9.4. Soojavarustus	17
6.9.5. Energiatõhusus ja -tarbimise nõuded	17
7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED.....	18
8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE.....	18
8.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariilukordade esinemise võimalikkus	18
8.2. Müra ja vibratsioon	18
8.3. Radooniriski vähendamise kaitsemeetmeid	20
9. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE ..	21
10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA	22
11. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD	22
12. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD	23

II JOONISED

AS-01	Asukohaskeem	M:~
AS-02	Kontaktvööndi analüüs	M:~
AS-03	Tugiplaani	M 1:500
AS-04	Põhijoonis	M 1:500
AS-05	Tehnovõrkude koondplaani	M 1:500

III LISAD

Teostatud uuringud:

- OÜ AderGeo poolt 15.10.2023. a koostatud topo-geodeetiline alusplaan, töö nr M100923.
- Delaila OÜ poolt 19.12.2024 koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang, töö nr 39-24.
- Elektrilevi OÜ poolt 12.01.2024 koostatud tehnilised tingimused nr 466440.
- Telia Eesti AS poolt koostatud 13.02.2024 tehnilised tingimused nr 38664690.
- OÜ Strantum on väljastanud 26.01.2024 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (ÜVK) liitumise ja projekteerimise tehnilised tingimused.
- LEMMA OÜ poolt koostatud Harku valla Suurupi küla Munakivi tee 8 maaüksuse detailplaneeringu mürahinnang, 03.01.2025.

IV KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

V MENETLUSDOKUMENDID

I SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Planeeritav ala asub Suurupi külas Munakivi tee ja Erna tee ristumisas. Planeeritava ala suurus on 0,72 ha ja hõlmab Munakivi tee 8 (katastritunnus 19801:001:0489) maaüksust. Maaüksust läbib läänes olemasolev kergliiklustee pikki Munakivi teed.

Planeeritav ala paikneb Suurupi küla elurajoonis, piirnedes läänest 11392 Suurupi tee L1 (katastritunnus 19801:001:0476) transpordimaa sihtotstarbega maaüksusega, idast Munakivi tee 8a (katastritunnus 19801:001:3862) sihtotstarbega maa maaüksusega ning lõunast Erna tee L4 (katastritunnus 19801:001:2884) ja Erna tee L1 (katastritunnus 19801:001:2884) transpordimaa sihtotstarbega maaüksustega.

1.1. Koostamise alused ja lähtedokumendid

Detailplaneeringu koostamise alused

- Planeerimisseadus;
- Harku Vallavolikogu otsus 26. september 2024 nr 67 Suurupi külas Munakivi tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine.

Detailplaneeringu koostamise lähtedokumendid

- Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 9.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51);
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (vastu võetud Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrusega nr 7);
- Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021–2032, (vastu võetud Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrusega nr 15);
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”;
- Eesti standard EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”;
- siseministri 30.03.2017.a. määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”;
- siseministri 18. veebruar 2021. a määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”;
- 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 selgitada välja võimalused Munakivi tee 8 maaüksuse jagamiseks ja maasihtotstarbe muutmiseks. Detailplaneeringuga soovitakse Munakivi tee 8 maaüksusest moodustada 3000 m² suurune elamumaa krunt, 3110 m² suurune maatulundusmaa krunt ning 1077 m² suurune transpordimaa krunt olemasoleva kergliiklustee tarvis. Elamumaa sihtotstarbega krundile soovitakse määrata ehitusõigus üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Transpordimaa krunt võõrandatakse kohalikule omavalitsusele tasuta. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

3. VASTAVUS HARJU MAAKONNAPLANEERINGULE 2030+

Harju maakonnaplaneering 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78) kohaselt ei asu detailplaneeringuala maakonna roheline võrgustiku tuumalas ja/või koridoris, linnalise asustusega alal, tehnilise võrgustiku alal ja/või väärtusliku maastiku alal.

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. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöövärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb Munakivi tee 8 maaüksus tiheasustusalal, osaliselt elamumaa ning osaliselt leebe režiimiga looduslik haljasmaa juhtfunktsiooniga alal. Elamumaa krunt kavandatakse Munakivi tee 8 maaüksuse osale, mis paikneb üldplaneeringu kohasel elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

Väljavõte kehtivast Harku valla üldplaneeringu koondkaardist



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

- Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on 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 15% üle 2000 m² suurustel krundidel ja kuni 5000 m² krundil.
- parkimine – parkimine lahendada krundi siseselt. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule;
- parkimine – parkimine lahendada krundi siseselt. Ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule.
- Ümarpalkhoonete (sh freespalk) ja väliste risttappidega palkhoonete ehitamine detailplaneeringu kohustusega aladele ehk tiheasustusaladele 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. 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 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 puitaied).
 - Elamute piirdeaedades võib kasutada kivist elemente (müürilõigud, aiapostid vms), kui see haakub hoone arhitektuuriga (nt paekivist hoonel paekivist postid või müürilõigud, tellishoonel tellistest aiapostid, krohvitud hoonel krohvitud postid või müürilõigud).
- 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 teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Koostatava detailplaneeringuga krundile pos 1 määratud ehitusõigusega rajatavad hooned ei erine mahult lähipiirkonda lubatud kui ka olemasolevatest elamutest.

5. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

5.1. Krundijaotus

Planeeringuala koosneb:

kinnistu Munakivi tee 8 (19801:001:0489), suurusega 7187 m²;

lähialana kaasatakse planeeringusse maa-ala, mis on vajalik teede- ja tehnovõrkude planeerimiseks.

5.2. Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on ehitusregistri andmetel hoonestamata.

5.3. Kasutusotstarbed

Munakivi tee 8 maaüksuse sihtotstarve on maatulundusmaa 100%.

5.4. Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane, tõusuga kagust edelasse. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 12.95 – 14.00 m. Planeeringuala ida- ja lõunapoolsetele piirialadele on rajatud kraavid.

5.5. Haljastus ja keskkond

Planeeringualale on koostatud puittaimestiku haljastuslik hinnang, koostaja Laila Elhuveig, Delaila OÜ, 19.12.2024 töö nr 39-24.

Planeeritav ala on kõrghaljastusega. Planeeringualal paikneb segamets, kinnistu lõunaosas domineerivad lehtpuud ja põhjaosas okspuud (kuused), kohati võsastunud.

Alal paiknevad erineva iseloomuga puuderühmad:

- lõunaosas kasvab valdavalt lühikese elueaga liikidest koosnev tihe sanglepa-sookase kooslus. Erna tee äärsel kraavi serval kasvavad üksikud harilikud toomingad ja raagremmelgad. Alal on kuivanud puid, püstiseisvaid tüvetüükaid ja lamatüvesid, rändrahn. Alusmetsas kasvab harilikku pihlakat, harilikku sarapuud ja harilikku vaarikat, lisaks ohtralt harilikku vahtra, raagremmelga, hariliku kuuse, sanglepa ja sookase järelkasvu. Puud on väheväärtuslikud ja tervislik seisund on kehv.
- Kinnistu lõunaosa ja põhjaosa üleminekualal kasvab hõredam väärtuslikum kuuse-segamets.
- Planeeringuala põhjaosas kasvab pikaelalistest liikidest koosnev väärtuslik hariliku männi enamusega segamets. Puude alust pinda katavad harilik mustikas, harilik pohl ja sammalde liigid. Kinnistu põhjanurgas leidub mitmeid rändrahn. Puud on valdavalt heas seisundis, leidub üksikuid vigastustega puid, kuid ala tervikuna omab suurt väärtust ka asulahaljastuse mõttes.

5.6. Tehnovõrkudega varustatus

Planeeringuala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas. 11392 Suurupi tee L1 (Munakivi tee) ja Erna teel L3 paiknevad tehnovõrgud tagavad planeeringualale jääva kinnistu varustamise elektrienergiaga, sidevõrguga, joogiveega ning reovee vastuvõtmise ühiskanaliseerimisele.

Munakivi tee maa-alal paiknevad veetorustik ja reovee kanalisatsiooni survetorustik. Kinnistul Munakivi tee 9 piki Munakivi teed kulgeb elektrimaakaabelliin.

Erna tee maa-alal paiknevad madalpinge maakaabel ja sidekaabel, vee- ja reovee kanalisatsioonitorustikud (vabavoolne- ja survetorustik).

5.7. Liikluskorraldus

Juurdepääsu planeeritavale alale tagavad 11392 Suurupi tee L1 ja Erna tee L4 ja Erna tee L1 Olemasolevat mahasõitu maaüksusele ei ole. Munakivi tee 8 maaüksusele on rajatud kergliiklustee. 11392 Suurupi tee ja Erna tee L4 (planeeringuala ulatuses) kaitsevöönd on 30m äärmise sõiduraja välimisest servast (avalikult kasutatava tee kaitsevöönd vastavalt (EhS § 71 lg 2).

5.8. Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad vee- ja reovee kanalisatsiooni torustike kaitsevööndid.

Planeeringuala lääneosa jääb riigitee 11392 Suurupi tee L1 teekaitsevööndisse ja lõunaosa Erna tee L4 teekaitsevööndisse

5.9. Ruumilise keskkonna analüüs

Planeeringuala asub Harku vallas, Suurupi küla keskosas. Planeeringuala paikneb 11392 Suurupi tee L1 (Munakivi tee) ja Erna tee ristumisalas. Planeeringualast põhja jääb meri (Tallinna laht) u 900 m kaugusele.

Planeeringuala piirneb transpordimaa sihtotstarbega kinnistutega, läänes 11392 Suurupi tee L1, lõunas Erna tee L1 ja Erna tee L4. Idas piirneb planeeringuala sihtotstarbega maaüksusega Munakivi tee 8a, kus paikneb kraav.

Piirkonnas on nii elamu-, üldkasutatava-, maatulundusmaa kui ka sihtotstarbega maa kinnistud. Kontaktalal on kinnistu suurused väga erinevad.

Lähipiirkonna elamumaa sihtotstarbega kinnistute suurused jäävad 900 m² – 9000 m² vahemikku, domineerivad suurused 1000 m² – 3000 m². Endises suvilate piirkonnas on elamumaa sihtotstarbega kinnistud suurustega vahemikus u 400 m² – 1200 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 läände ja loodesse 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 kinnistud. Planeeritavast alast planeeringualast u 400 m põhja jääb kohalik Suurupi Merekindluse metsa kaitseala, u 400 m edelasse jääb Suurupi looduskaitseala ning u 800 m kaugusele itta jääb Muraste looduskaitseala. Mererand jääb põhja u 900 m kaugusele.

Ühenduse valla teiste piirkondadega annavad riigi teed 11392 Suurupi tee ja 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee, mis jääb u 2,5 km kaugusele lõunasse.

Piirkonnal on olemas ühistranspordi ühendused. Lähimad ühistranspordi liinid liiguvad Munakivi teel ja Suurupi teel. Lähimad peatused on Munakivi teel, peatus „Sõpruse” u 200 m lõunas ja „Kivi tee” u 350 m põhjas ning peatus „Tuletorni” Suurupi teel u 600 m kaugusel.

Lähimad tanklad paiknevad 3,3 km kaugusel Viti külas ja 4,3 km kaugusel Murastes. Murastes on ka lähim pood. Suuremad ja peamised äri-, teenindus- ja sotsiaalkeskused paiknevad Tabasalu alevikus.

Lähtuvalt kontaktvööndi iseloomust ning kehtivate ja algatatud detailplaneeringutega pakutud lahendustest on Munakivi tee 8 maaüksuse detailplaneeringu lahendus kooskõlas ümbritseva ja planeeritava keskkonnaga.

6. PLANEERINGU ETTEPANEK

6.1. Planeeritava maa-ala krundijaotus

Planeeritav maa-ala koosneb maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksusest Munakivi tee 8 (suurusega 7187 m²).

Planeeringulahenduses muudetakse krundijaotust:

- pos 1 krunt suurusega 3000 m², sihtotstarbega elamumaa;
- pos 2 krunt suurusega 3110 m², sihtotstarbega maatulundusmaa;
- pos 3 krunt suurusega 1077 m², sihtotstarbega transpordimaa.

Kruntide moodustamine

POS NR	AADDRESS	KRUNDI PLANEERITUD SIHTOTSTARVE (KATASTRÜKSUSE LIIK)	KRUNDI PLANEERITUD SUURUS M ²	MOODUSTATAKSE KATASTRÜKSUSEST VÕI LINNA / RIIGI MAAST	LIIDETAVATE – LAHUTATAVATE OSADE SUURUSED M ²	OSADE SENINE SIHTOTS-TARVE
1	Munakivi tee 8 (pos 1)	Elamumaa (EE)	3000	19801:001:0489	7187	Maatulundusmaa 100%
				Pos 2	-3110	Maatulundusmaa 100%
				Pos 3	-1077	Maatulundusmaa 100%

2	Pos 2	Maatulundusmaa (M)	3110	19801:001:0489	7187	Maatulundusmaa 100%
				Pos 1	-3000	Maatulundusmaa 100%
				Pos 3	-1077	Maatulundusmaa 100%
3	Pos 3	Transpordimaa (L)	1077	19801:001:0489	7187	Maatulundusmaa 100%
				Pos 1	-3000	Maatulundusmaa 100%
				Pos 2	-3110	Maatulundusmaa 100%

6.2. Kavandatava krundi ehitusõigus

Pos 1

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonete suurim arv krundil	3 (üksikelamu ja 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind	450 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9 m – elamu; 5 m – abihoone

6.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Hoonestusviis:

lahtine

Põhihoone kavandada paralleelselt Erna tee poolse piiriga (krundi lõunapiir) ja risti Lepa tee poolse piiriga (krundi idapiir).

Katusekalle:

0° – 30° 1-korruseline hoone;
30° – 45° 2-korruseline hoone;

Maksimaalne kõrgus:

maapinnast 9 m elamul; 5 m abihoonel;

Maksimaalne korruselisus:

2 korrust elamul; 1 korrus abihoonel;

Välisviimistlus:

kivi, betoon, klaas, krohv, puit;

Katusematerjal:

rullmaterjal, plekk või kivi;

Piirded:

maksimaalselt 1,5 meetri kõrgune; puit-, metall- või võrkpiire.

Piirdeid võib kombineerida hekiga. Piirde kandepostid võivad olla puidust, metallist või kivist.

Piirdeaiad peavad olema läbipaistvad ja läbipaistmatute plankaedade püstitamine (sh päikesepaneelidest aed) on keelatud.

Planeeritavat maatulundusmaa sihtotstarbega krundi pos 2 ei tohi piirata piirdeaiaga.

Kohalik omavalitsus ei luba teega piirnevale alale müratõkkemüüride/plankude/vallide püstitamist.

Piirde asukoht peab olema olemasolevate kraavide nõlvadest u 4m kaugusel (kraavid kinnistutel Munakivi tee 8a ja Erna tee L4).

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustada eraldi eskiisprojektiga, eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone.

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

Krundile võib rajada kuni 1 max 5 meetri kõrgust ehitisealuse pinnaga (katusega) rajatise. Ehitisealuse pinnaga rajatiste rajamine on lubatud hoonestusalale. Naaberkinnistute ehitiste vahel tuleb tagada vähemalt 8 m tuleohutuskaja. Rajatiste ehitisealune pind kuulub planeeringuga määratud ehitisealuse pinna koosseisu.

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

6.4. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Detailplaneeringu lahenduses on määratud juurdepääs krundile pos.1 Erna teelt. Sissesõidutee planeeritakse krundile pos 1 on ette nähtud Erna tee L4 (katastritunnus 19801:001:2884) maa-alalt, millele on ette nähtud olemasoleva sõiduteega sama katend (asfaltbetoon). Planeeritav

sissesõidutee ristub Erna tee L4 maa-alal kulgeva kraaviga, kuhu on ette nähtud truup. Peale krundile pos 1 vajaliku ühendustee ehitamist rajatava truubi vahetus ümbruses tehakse korrastustööd (3m truubi servast mõõdetuna).

Riigitee 11392 Suurupi tee maa-ala kõrvale planeeritakse transpordimaa sihtotstarbega krunt pos 3, kus paikneb olemasolev jalgratta-jalgtee.

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. Detailplaneeringu lahenduses on ette nähtud 3 parkimiskohta.

Kohaliku Erna tee L4 (planeeringuala ulatuses) EhS § 71 kohane teekaitsevöönd on laiusel 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 ning naaberalale kehtestatud detailplaneeringuga on määratud teekaitsevöönd 10m mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast (sõiduteele Erna tee L4 osaliselt ja Erna tee L3). Detailplaneeringuga tehakse ettepanek tee kaitsevööndiks määrata 10 meetrit mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servas. Planeeringuga määratava teekaitsevööndi ulatus sobitub tiheasustusalal linnalisse piirkonda ning on piisav tee kaitseks, teehoiu korraldamiseks, liiklusohutuse tagamiseks ning teelt lähtuvate keskkonnakahjulike ja inimesele ohtlike mõjude vähendamiseks.

Riigitee nr 11188 Suurupi tee L1 EhS § 71 kohane teekaitsevöönd on laiusel mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit.

Tee kaitsevööndi maa omanik on kohustatud tee kaitsevööndis hoidma korras teemaaga külgneva kaitsevööndi maa-ala ja sellel paikneva rajatise ning kõrvaldama või lubama kõrvaldada nähtavust piirava istandiku, puu, põõsa või muu liiklusele ohtliku rajatise. Ta peab võimaldama paigaldada teega külgnevale kaitsevööndi kinnistule talihooldeks ajutisi lumetõkkeid, rajada lumevalle ja kraave tuisklume tõkestamiseks ning paisata lund väljapoole teemaad, kui nimetatud tegevus ei takista juurdepääsu tema elukohale ja varale.

Detailplaneeringu joonistele AS-04 on kantud olemasoleva Erna tee L4 ja planeeritava juurdesõidutee ristumiskoha nähtavuskolmnurgad/nähtavusalad vastavalt kliimaministri 17.11.2023 määruse nr 71 „Tee projekteerimise normid“. Nähtavusalas ei tohi paikneda nähtavust piiravaid takistusi. Vajadusel likvideerida mets, võsa, hekk, aed vms rajatis (EhS § 72 lg 2).

Täiendavad nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

Transpordiameti seisukohad planeeringu koostamiseks vastavalt Transpordiameti 04.11.2024 kirjale nr 7.2-2/24/17573-2.

- Juurdepääs tuleb lahendada kohaliku tee Erna tee L4 (19801:001:2884), mis ristub riigitee nr 11392 km 4,354. Kohalikul teel rajatav ristumiskoht peab jääma väljapoole riigitee ja kohaliku tee ristmiku ala. Täiendavaid riigitee ristmikke mitte planeerida.
- Tee kaitsevööndis on keelatud tegevused vastavalt EhS § 70 lg 2 ja § 72 lg 1, sh on keelatud ehitada ehitusloakohustuslikku teist ehitist. Riigitee kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda Transpordiameti nõusolekul vastavalt EhS § 70 lg 3. Anname nõusoleku hoonete kavandamiseks minimaalselt 20 m kaugusele riigitee nr 11392 katte servast.
- Parkimine lahendada oma kinnistul ning riigiteel parkimist ja tagurdamist mitte ette näha. Parkimiskohtade vajadus arvutada vastavalt EVS 843 Linnatänavad.
- Planeeringu koosseisus kavandatud riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.
- Vastavalt EhS § 72 lg 1 punktile 5 ja § 70 lg 2 punktile 1 on riigitee kaitsevööndis keelatud teha veerežiimi muutust põhjustavat maaparandustööd ning ohustada ehitist ja selle korrakohast kasutamist. Vältimaks tee muldkeha uhtumist ja üleniiskumist ei tohi sademevett juhtida riigitee alusele maaüksusele. Põhjendatud juhul, kui teekraavidesse sademevete juhtimine on vältimatu, tuleb tagada truupide, kraavide läbilaskevõime ja muldkeha niiskuse režiim. Selleks tuleb hinnata arendustegevusest lisanduvaid vooluhulki, riigitee kraavide ja truupide seisukorda ja läbilaskevõimet ning teostada läbilaskevõimude teostamine.
- Arendusega seotud teed tuleb rajada ning nähtavust piiravad takistused (istandik, puu, põõsas või liiklusele ohtlik rajatis) kõrvaldada (alus EhS § 72 lg 2) enne planeeritavale alale rajatava hoone kasutuselevõttu.
- Transpordiamet ei võta PlanS § 131 lg 1 kohaselt endale kohustusi planeeringuga seotud rajatiste väljaehitamiseks.
- Planeeringuala piirneb riigiteega, siis tuleb arvestada olemasolevast ja perspektiivsest liiklusest põhjustatud häiringutega (müra, vibratsioon, õhusaaste). Riigitee liiklusest põhjustatud häiringute

ulatust tuleb hinnata vastavalt keskkonnaministri 03.10.2016 määrusele nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamise kohta esitatavad nõuded“. Kavandada planeeringu kehtestaja kaalutusotsusena meetmed häiringute leevendamiseks, sh keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“ lisas 1 toodud müra normtasemetega tagamiseks. Transpordiamet ei võta endale kohustusi planeeringuga kavandatud leevendusmeetmete rakendamiseks.

- Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevusi riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks. Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) tuleb taotleda nõuded projektile Transpordiametilt.

6.5. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Haljastuses tuleb säilitada maksimaalselt säilitamiskõlblik kõrghaljastus ja likvideerida võsa. Säilitada heas korras puud. Puude ja põõsaste mahavõtmine on lubatud hoone ehitusalal ja vähesel määral moodustuval õuealal.

Ehitusloa menetlemise raames teostatakse ehitustöödega hõlmatud alal kasvavate üksikpuude dendroloogiline inventeerimine. Tagada tuleb I ja II väärtusklassi ning võimalusel III väärtusklassi kõrghaljastuse säilimine. Hoonestus ja kõvakatete lahendus kavandada võimalikult kõrghaljastust säästvalt.

Puude raie ja asendusistutus teostada vastavalt Harku Vallavolikogu 29.03.2018 määrusele nr 8 "Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas".

Ehitustegevusega likvideeritavad puud kompenseeritakse vastavalt Harku Vallavolikogu 29.03.2018 määruse nr 8 „Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas“ tingimustele.

Asendusistutuse kohustus on määratud Harku vallas kehtivale puude raie korrale:

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

Lõplik kompenseerimiseks vajalike puude arv leitakse raieloa menetlemise käigus pärast ehitusloa välja andmist. Asendusistutuse puud istutada maksimaalselt oma krundile.

Olemasolevate puude likvideerimisel tuleb taotleda raieluba vastavalt Harku vallas kehtivale raie korrale. Asendusistutuse kohustus ning selle ulatus märgitakse raieloale.

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

Delaila OÜ poolt koostatud dendroloogilise investeerimise (töö nr 39- 24 19.012.2024) järeldused ja soovitus:

1. Võimalusel säilitada jämedad harilikud männid, harilikud kuused, arukased ja jämedamad sanglepad, samuti valitud kohtades eri liikide noor järelkasv.
2. Ehitustegevuseks mittekasutataval alal säilitada looduslik pinda kattev taimkate.
3. Bioloogilise mitmekesisuse tagamiseks on kinnistu vähemkaidavatesse kohtadesse nurkadesse soovitatav jätta looduslikuma ilmega alasid, samuti tüvetüükaid, lamatüvesid ja oksahunnikuid.
4. Asendus- ja täiendusistutustes on ajuti liigniisketel muldadel sobivateks liikideks kodumaistest liikidest sanglepp, võõramaistest harilik elupuu, hiiglelupuu ja kuriili lehis. Parasniisketesse kohtadesse sobivad juurde istutamiseks kodumaistest liikidest harilik tamm, arukask, harilik pärn ja harilik vaher; võõrliikidest euroopa lehis, eurojaapani lehis, rumeelia mänd (makedoonia mänd), serbia kuusk, punane tamm, sootamm, kollane kask, kivikask, suhkruvaher, hõbevaher, punane vaher, läänepärn, suurelehine pärn, hõbepärn, läiklehine pärn, hall pähklipuu, virgiinia humalpöök. Väikese kasvuruumiga kohtadesse sobivad ilupihlakad. Kõrgetest põõsastest on sobivad harilik sarapuu ja tema punaselehine sort 'Fuscorubra', toompihlakad, keskmise kõrgusega põõsastest siberi kontpuu ja tema sordid, läikiv tuhkpuu, tatari kuslapuu, Maacki kuslapuu, korea kuslapuu, harilik ja laialehine ebajasmaiin, mitmed ebajasmaiinide sordid, korea forsüütia, varajane veigela, hambuline enelas jt.
5. Vältida raieid lindude peamisel pesitsusperioodil 1. aprillist kuni 15. augustini. Ainult põõsaste eemaldamise puhul võib piirangu periood alata ka 15. aprillist, enne põõsaste lehtimist, ning kesta samuti 15. augustini (Eesti Ornitoloogiaühingu soovitus).

6. Rakendada kaeve- ja ehitustööde planeerides ning teostades haljastuse kaitsemeetmeid vastavalt standardile EVS 939-3:2020 „Ehitusaegne puude kaitse”. Tagada:

1. Juurestiku kaitse

- Tagada juurestiku kaitseala ehk kõrghaljastuse kaitsmise abinõu, millega näidatakse planeeringu või ehitusprojekti joonisel vastava tingimärgiga puud ümbritsev vähim ala, mis peab iga puu ümber puutumatuks jääma ning kus puude juurte kahjustamine ei ole lubatud. Juurestiku kaitseala arvutamise valemid on toodud standardis EVS 939-3:2020.
- Vertikaalplaneerimisel tuleb säilitada puu tüve kasvukoha läheduses olev maapinna absoluutkõrgus ja kujundada ümbritseva maapinna kalded nii, et sajuvesi ei hakkaks puude alla kogunema.
- Võimaluse korral tuleks lahtiste kaeвете/süvendite kaevamisele eelistada teisi, juuri säästvaid tehnoloogiaid (nt tunnelkaevamine, pinnase eemaldamine vaakumiga, käsitsi kaevamine vm.).
- Juurestiku kaitsealal on keelatud ehitamine, sh ehitusmasinatega liikumine, parkimine, soojakute paigaldamine, ehitusmaterjalide või prahi ladustamine, kokku lükatud pinnase hoidmine jne.
- Tegevused juurekaitsealas, jämedate tugijuurte läheduses, ei tohi ohustada puu stabiilsust ega vitaalsust.
- Tööde tegemisel juurestiku kaitsealas tuleb vältida pinnase tihendamist.
- Lühikest aega kestvatel kaevetöödel paljastatud juured on vaja kohe sobiva materjaliga katta (nt mähkida kangasse või katta läbilõigatud juurepinnad erinevate niiskust säilitavate materjalidega), et vältida juurte kuivamist ja kaitsta puud temperatuurikõikumiste eest.
- Kui puu seisukindluse tagamiseks olulisi juuri (eriti tugi- ja ankurjuuri) on tööde käigus kahjustatud, tuleb kindlaks teha kahjustatud puu edaspidine stabiilsus ning langetada puu säilitamise või raiega seotud otsus.
- Kahjustatud juureosad tuleb eemaldada sileda lõikega.
- Puude hea seisundi tagamiseks on vajalik meeles pidada, et materjale, mis võivad reostada pinnast (nt betoonisegu ja diisliõli), ei kasutata ning sõidukeid ei pesta kohtades, kus saastus võib imbuda pinnasesse. Töötamisel on tähtis võtta arvesse maapinna kallet, et kahjulikke aineid sisaldavad vedelikud (betooni sisaldav pesuvesi, müürisegu jm) ei hakkaks puude suunas voolama.

2. Tüvede kaitse:

- Kõiki ehitusplatsil säilitatavaid puid tuleb kaitsta ajutiste tüvekaitsete või kaitsepiiretega ja/või maapinna kaitse vahenditega projektis või planeeringus sätestatu ning ehitusplatsil tööde organiseerimise kava kohaselt. Ehitaja paigaldab kaitsepiirded joonisel näidatud kohtadesse, juurestiku kaitseala piirist väljapoole. Kaitsepiirete eesmärk on hoida ehitustegevust eemal säilitatava(te)st puu(de)st ja muudest kaitstavatest objektidest. Kaitsepiirded peavad üldjuhul olema 2 m kõrgused, läbimatud, löökidele vastupidavad, tugevalt kinnitatud ning nende postivahe ei või olla üle 3 m. Soovitav on kasutada tugevat keevispaneelaeda.

3. Võrade kaitse:

- Jälgida, et ei põhjustataks kahjustusi puude võradele ja okstele, nt kõrgete ehitusseadmete poolt. Juhul kui ei ole võimalik vajalikku kaugust hoida ja võib tekkida vajadus oksid kärpida või kõrvale tõmmata ja kinni siduda, siis võib neid toiminguid teostada arboristi kutsetunnistust omav isik.
- Elavate puude külge ei tohi kinnitada prožektoreid, teadete tahvleid, telefonikaableid ega muid esemeid, mis kahjustaksid puid ning kuhjata pinnast vastu puutüve.
- Tuld ei süüdata kohas, kus leek võib sattuda lähemale kui viis meetrit puu lehestikust ja okstest. Täpne kaugus oleneb tule suurusest ja tuule suunast.

Tulenevalt Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustavast teemaplaneeringust peab hoonete ja teede planeerimisel/projekteerimisel ning ehitamisel arvestama 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 võrased;
- 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 ehitusprojektiis.

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 ehitusprojektiis.

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

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

6.6. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala maapind on tasane, tõusuga läänest itta. Maapinna absoluutkõrgused on vahemikus u 12.90 – 14.00 m.

Peale hoonete ehitamist krundi maapind tasandatakse ja krundisisene vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti koosseisus.

Elamumaal on roheala suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega maksimaalne sademevee kogus minimaalne. Sademevee vooluhulga vähendamiseks eelistada krundisiseste katete projekteerimisel sillutuskivi või sõelmeid, vältida asfaldikatet.

Veeseaduse kohaselt tuleb sademevee käitlemisel eelistada lahendusi, mis võimaldavad sademeveest vabaneda selle tekkekohas, vältides sademevee reostumist. Sademeveest vabanemiseks sademevee suublasse juhtimisel kasutada looduslähedasi lahendusi (nt rohealasid, viibetiike, vihmaaedasid, imbkraave jm), mis võimaldavad sademeveest vabaneda eelkõige maastikukujundamise kaudu, vältides sademevee reostumist.

Hoonete katustelt tulev sademevesi on suunatud vihmavee kogumismahutitesse taimestiku kastmisveeks.

Krundi sademevett mitte juhtida naaberkinnistule sh ka transpordimaa sihtotstarbega kinnistule.

Kui hoonete ehitusprojektiides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele.

Tulenevalt Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustavast teemaplaneeringust tuleb ümber olemasolevate puude juurekaela säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne).

Sademevee ära juhtimise või kogumise täpne lahendus, sh sademevee kogused lahendatakse planeeringu elluviimisel edasise projekteerimise käigus.

6.7. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuded hoonete projekteerimiseks on määratud siseministri 30. märts 2017. a määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” ja tuletõrje veevõtuvajadus on lahendatud vastavalt siseministri 18. veebruar 2021. a määrusele nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord” ning standarditele EVS 812-6:2012/AC:2016 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus” ja EVS 812-7:2018 „Ehitiste tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”.

Hoone täpne tuleohutusklass antakse ehitusprojekti staadiumis.

Kavandatud hoonete tulepüsivust iseloomustavad üldandmed:

- minimaalne tuleohuklass TP 3

Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määratakse hoonete ehitusprojektiides.

- 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).

- kasutamisetarbed 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 Erna teelt. Hooneteni juurepääsuteed (väravad) on ette nähtud vähemalt 3,5 m laiad. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Väline tulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis tagatakse Munakivi tee ja Erna tee hüdrantidest. Lähimad tuletõrjehüdrandid paiknevad Munakivi tee 8 kinnistu (planeeringuala) kõrval, Munakivi tee maa-alal ja Erna teel (lõunas) u 50m kaugusel.

6.8. Servituutide vajaduse määramine

Detailplaneeringus on tehtud ettepanekud servituutide seadmiseks.

Kavandatud servituutide alad on tähistatud detailplaneeringu joonisel AS-05 ja kirjeldatud joonise AS-04 tabelis kitsenduste/piirangute veerus. Servituutide ulatus võib ehitusprojektis täpsustuda.

Pos 1

- Servituudivajadusega ala planeeritavale elektripaigaldise liitumiskilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala juurdepääsuks olemasolevate kraavide hooldetöödeks u 4m kraavi nõlvast.

Pos 2

- Servituudivajadusega ala planeeritavale vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks (pos nr 1);
- servituudivajadusega ala planeeritavatele vee- ja reovee kanalisatsiooni liitumispunktile 2 m liitumispunkti keskmest ümber perimeetri võrguvaldaja kasuks võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala juurdepääsuks olemasolevate kraavide hooldetöödeks u 4m kraavi nõlvast.

Pos 3

- Servituudivajadusega ala planeeritavatele vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

11392 Suurupi tee L1 (19801:001:0476)

- Servituudivajadusega ala planeeritavatele vee- ja reovee kanalisatsioonitrassile 2 m äärmise trassi teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Erna tee L4 (19801:001:2884)

- Servituudivajadusega ala planeeritavale side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritavale madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

Erna tee L3 (19801:002:1283)

- Servituudivajadusega ala planeeritavale side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritavale madalpinge kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritavale elektripaigaldise jaotukilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Erna tee 3 (19801:001:1269)

- Servituudivajadusega ala planeeritavale side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks;
- servituudivajadusega ala planeeritavale elektripaigaldise jaotukilbile 2 m laiuselt kilbi väliskontuurist võrguvaldaja kasuks.

Lepa tee 4 (19801:001:1275)

- Servituudivajadusega ala planeeritavale side kaablitrassile 1 m kaabli teljest mõlemale poole võrguvaldaja kasuks.

6.9. Tehnovõrkude lahendus

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

Detailplaneeringuga on esitatud tehnovõrkude põhimõtteline lahendus.

Riigiteega ristuvad tehnovõrgud tuleb rajada kinnisel meetodil. Lähtuda Transpordiameti juhendis „Nõuded tehnovõrkude ja -rajatiste teemaale kavandamisel“ toodud põhimõtetest.

Tehnovõrkude vahelised kaugused täpsustuvad eriosade projektide koostamise käigus.

Tehnovõrkude lahendus on esitatud joonisel AS-05 Tehnovõrkude koondpilaan.

Tehnovõrkude servituutide seadmise vajadus on kirjeldatud seletuskirja punktis 6.8.

6.9.1. Veevarustus ja reovee- ja sademevee kanalisatsioon

OÜ Strantum on väljastanud 26.01.2024 ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (ÜVK) liitumise ja projekteerimise tehnilised tingimused.

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalikud ÜVK laiendus- ja/või ümberehitustööd peavad olema teostatud või toetamine kokku lepitud enne DP järgsete hoonete ehitusõiguse andmist.

Veevarustus

Detailplaneeringuga moodustatava ühepereelamu veetorustiku ühendus teostatakse Munakivi teel olevast veetorust De110 sadulühendusega De110/De32. Krundi Pos 2 piirile (1m piirist) rajatakse liitumispunktiks olev maakraan DN25. Tarnetoru De32 pikkus liitumispunktist kuni planeeritava hoone asukohani on ~35m.

Veemöödusõlm paigaldatakse hoonesse selleks sobivasse ruumi vahetult veesisendi juurde. Juhul kui sisendi asukohas kujuneb tarnetoru pikkuseks enam kui 50m, tuleb liitumispunkti järel rajada veemöödukaev.

Planeeritava krundi pos 1 veetrass on kavandatud läbivana krundi pos 2, kuhu on määratud servituudivajadusega ala krundi pos 1 omaniku kasuks.

Ühisveevärgi liitumispunktis on minimaalne tagatud vabasurvega 1,0 bar liitumispunktis.

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

Veeallikas: Muraste põhjaveemaardla. Veekiht kambrium-vent (põhjavee kasutuse korral).

Reovee kanalisatsioon

Kanalisatsiooni ühenduspunktiks on Munakivi teel olemasolev kaev K-29015 torustikule De160. Ühenduse teostamiseks tuleb vajadusel olemasolev kaev asendada uuega.

Krundi Pos 2 piirile (1m piirist) rajatakse liitumispunktiks olev kontrolltoru või kontrollkaev. Tulenevalt tänavatorustiku kõrgusest, on planeeritav hoone võimalik kanaliseerida isevoolselt (toru rajamissügavuseks planeeritava hoone juures kujuneb ~1.0m).

Planeeritava krundi ärajuhitud reoveekogus on kuni $0.3 \text{ m}^3/\text{d}$. Sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Krundile pos 2 planeeritava reovee kanalisatsioonitrassile on määratud servituudivajadusega ala krundi pos 1 omaniku kasuks.

Liitumispunkti paigaldada D200 kaev.

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

Reovee eesvool: Suurupi reoveepuhasti.

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvoolsena.

Kinnistu torustike ehitustööde teostamiseks tellida OÜ Strantum ÜVK liitumise tehnilised tingimused.

Liitumiseks vee- ja kanalisatsioonitrassiga tuleb sõlmida OÜ-ga Strantum ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni liitumisleping.

Detailplaneeringu realiseerimiseks vajalikud ÜVK laiendus- ja/või ümberehitustööd peavad olema teostatud või toetamine kokku lepitud enne DP järgsete hoonete ehitusõiguse andmist.

Planeeringuga moodustatavate kinnistute liitumistasu koosneb ala torustike rajamise maksumuse ja liituvate kinnistute arvu jagatisest ning uute liitujate lisamiseks ÜVK eesvoolu ja veetootmisvõimekuse arendamise ning rekonstrueerimisega seotud kuludest.

Kinnistute liitumise tasu täpsustatakse arendus- või liitumislepingus.

Sademevee ärajuhtimine

Planeeringualal (krunt pos 1) on roheala suur osakaal ning kõvakatendite vähesus, seega on 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 kinnistutele on keelatud.

Sademeveed planeeritakse koguda kokku kastmisvee otstarbel ning peale kogumist üle jääv vesi immutatakse pinnasesse oma kinnistul. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

Planeeringuala piirneb munitsipaalomandisse kuuluva kinnistuga Munakivi tee 8a (199801:001:3862) ja kinnistuga Erna tee L4 (19801:001:2884), kus paiknevad olemasolevad kraavid. Sademevee eesvoolu olemasolul/kavandamisel võib kinnistult võib ära juhtida ainult immutamist ja taaskasutamist üle jäävat sademeveet.

6.9.2. Elektrivarustus ja tänavavalgustus

Elektrivarustuse lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 12.01.2024 väljastatud tehnilised tingimused nr 466440.

Detailplaneeringu ala toide on olemasoleva alajaama Eramute:(Tabasalu) fiidri F2 baasil.

Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri kaabli 18390 trassile (Erna tee ja Lepa tee ristmiku juures) on ette nähtud uus 0,4 kV jaotuskilp, kust pikki Erna tee maa-ala planeeritakse 0,4 kV maakaabelliin krundi pos 1 varustamiseks elektritarnega. Krundi pos 1 elektrivarustuseks planeeritakse krundi piirile 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilbid planeeritakse tarbija krundi piirile Erna tee L4 tee maa-alasse. Liitumiskilp on alati vabalt teenindatav.

Liitumiskilbist kuni hoonestuseni on ette nähtud 0,4 kV maakaabelliin. Liitumiskilbist kuni elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma vajadustele vastavad liinid.

Nii 0,4 kV maakaabelliinile kui ka liitumiskilbile on määratud servituudi seadmise vajadusega alad väljaspool sõiduteid. Liitumiskilbile on 2 m raadiuses ümber kilbi määratud servituudi seadmise vajadusega ala kilbi teenindamiseks, kuhu on vaba juurdepääs.

Elektrikaablite planeerimine sõidutee alla ei ole lubatud.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Planeeringu käigus olemasoleva elektrivõrgu ümberehitus toimub kliendi kulul, mille kohta tuleb esitada Elektrilevi OÜ-le kirjalik taotlus.
- Tööjooniste staadiumiks taotleda uued tehnilised tingimused täpsustatud koormustega.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt Elektrilevi OÜ ja teiste puudutatud isikutega.

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

Tänavavalgustus

Kinnistustest valgustite toited on ette nähtud hoone toite võrgust ning täiendav valgustus lahendatakse järgmistes projekteerimise staadiumites.

Olemasolevatel planeeringuala piirnevatel teedel Munakivi tee (11392 Suurupi tee L1) ja Erna tee L4 on olemasolev tänavavalgustus.

6.9.3. Sidevarustus

Sidevarustuse lahenduse koostamise aluseks on Telia Eesti AS poolt koostatud 13.02.2024 tehnilised tingimused nr 38664690.

Detailplaneeringuga haaratud alal paiknevad Telia Eesti AS sideehitised: sidekaablid, sidekaablid torus ja kaevud.

Planeeritava elamu sidekanalisatsiooniga liitumiseks on ette nähtud sidekanalisatsioon sidekaevust F52S143_K07 kuni pos 1 krundipiirini, kuhu on kavandatud liitumispunkt.

Liitumispunkti paigaldatakse maakaabliga sisestus planeeritavale hoonele.

Vastavalt vajadusele kasutada KKS tüüpi sidekaevusid.

Planeeritavad sidekaevud ei jää planeeritava sissesõidutee alale.

Sidekanalisatsiooni nõutav sügavus pinnases 0,7 m, teekatete all 1 m. Tagada normatiivsed sügavused ja vahekaugused.

Täiendavad tingimused siderajatiste rajamisel:

- Liitumistingimused leppida kokku sidekanalisatsiooniomanikuga.
- Liinirajatise kaitsevööndis on liinirajatise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada liinirajatist.
- Tööde teostamine sidevõrgu kaitsevööndis võib toimuda kooskõlastatult Telia järelevalvega.
- Hoone püstitamiseks tehtavale ehitusprojektile tuleb taotleda uued tehnilised tingimused.
- Telia Eesti AS ei võta väljastatud tehniliste tingimustega sideehitiste väljaehitamise ega omandamise kohustust.
- Tehniline lahendus (ehitusprojekt, planeering) esitada enne ehitusloa/-teatise menetlust Ehitisregistris Telia Eesti AS-le kooskõlastamiseks.

6.9.4. Soojavarustus

Planeeringulahenduses on küttesüsteem ette nähtud lokaalsena, energiasäästlikuna ja keskkonnasõbralikuna. Võimalikud kütteallikad on elektriküte, ahiküte ja nende kombinatsioon, tahke küte, gaasiküte.

Soovitatav on kasutada passiivseid või aktiivseid ökoloogilisi küttesüsteeme (päikesepatareid, passiivne päikeseküte hoone akende orienteerimine lõunasse või vee baasil päikesekütte elemendid).

Päikesepaneelide kasutamine on lubatud hoone konstruktsiooni osana ja päikesepaneelide paigaldamine maapinnale ei ole lubatud. Päikesenergia kasutamisel elektri või soojuse tootmiseks eelistada paneele, millel pealmine kiht on peegeldust vähendava pinnatöötlemisega, et vähendada peegeldust. Ehitusprojekti koostamisel paneelide asukoha valikul minimeerida paneelidest tulenevat peegeldusmõju naaberkinnistu suhtes.

Soojavarustuse lahendamisel soojapumpadega arvestada järgmiste tingimustega:

- Soojuspumba 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.

Kütte lahendamisel õhksoojuspumpadega peavad olema pumbad varjatud ja mitte suunatud naaberhoonete poole.

Kütteallikana võib kasutada ka kõiki muid kaasaegseid energiatõhusatel tehnoloogiatel baseeruvaid ja keskkonda oluliselt mitteraastavaid küttesüsteeme.

Hoonete küttesüsteemi valikul arvestada küttesüsteemi energiatõhusust.

6.9.5. 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 ehitist 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.

7. KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVALD NÕUDED JA TINGIMUSED

Planeeritaval maa-alal arvestada vajalike meetmetega kuritegevuse ennetamiseks juhindudes dokumendist Eesti standard 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.

8. KESKKONNATINGIMUSED JA VÕIMALIKU KESKKONNAMÕJU HINDAMINE

Vastavalt Harku Vallavolikogu otsusele 26.09.2024 nr 67 Suurupi külas Munakivi tee 8 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine ei ole kavandatud tegevus (maa sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse täpsustamine kooskõlas üldplaneeringuga) 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 kavandatud tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatud 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.

8.1. Kavandatava tegevusega kaasnev oht inimese tervisele ja keskkonnale ning avariiohtude esinemise võimalikkus

Oht inimeste tervisele ja keskkonnale ning õnnetuste esinemise võimalikkus on kavandatava tegevuse puhul minimaalne ning võib avalduda hoonete rajamise ehitusprotsessis.

Põhja- ja pinnavee reostust võib põhjustada mõni suurem avarii (kanalisatsioonitoru purunemine, kütuseleke vmt). Õnnetuste vältimiseks tuleb kinni pidada ehitusprojekti ning tööohutust määravates dokumentides esitatud nõuetest. Ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust nt lekete näol. Töötajad peavad olema spetsiaalse hariduse ja teadmistega. Mõju on kõige suurem ehitamise ajal, pärast ehitust täiendavat negatiivset mõju keskkonnale ette ei ole näha.

Avariiohtlike olukordade vältimiseks:

- territooriumi korrashoid;
- territooriumile tagada juurdepääs;
- ehitamise ajal ei tohi koormata keskkonda saasteainetega, vältida masinatest tingitud õlireostust, vajalik on ehitusjääkide õigeaegne ja pidev koristamine;
- vajadusel luua ajutine (ehitusaegne) saasteainete kogumise ja puhastamise süsteem.

8.2. Müras ja vibratsioon

Detailplaneeringule on LEMMA OÜ poolt koostatud Harku valla Suurupi küla Munakivi tee 8 maaüksuse detailplaneeringu mürahinnang, 03.01.2025.

Mürahinnangu eesmärk on hinnata ja analüüsida Harju maakonnas Harku vallas Suurupi külas Munakivi tee 8 (kü 19801:001:0489, maatulundusmaa 100%) kinnistule kavandatavale eluhoonele autoliikluse poolt tekitatava müra mõju. Liiklusmüra hindamine toimub nii olemasoleva- kui ka perspektiivse olukorra puhul.

Töö koostamisel lähtuti määrusest nr 71 ja arvestati standardiga EVS 842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest“. Mürahinnangu koostamisel arvestati lisaks ka keskkonnaministri 03.10.2016. a määrusega nr 32 „Välisõhus leviva müra piiramise eesmärgil planeeringu koostamisele esitatavad nõuded”.

Elamu maa-alad on käsitletavad määruse nr 71 mõistes II kategooria aladena. Liiklusraskevõime II kategooria aladel on 55 dB päeval ja 50 dB öösel ning piirväärtused II kategooria aladel on 60 dB päeval ja 55 dB öösel (teepoolsele küljele 65 dB ja 60 dB).

Suurupi kõrvalmaantee nr 11392 (1,848–4,682 km) puhul on liikluskõrvalmaanteeks arvestatud 555 sõidukit ööpäevas (2021. a loendamise andmed) arvestusega, et päeval ajal moodustavad raskevõimeid kogu ööpäevast liiklusest 9% ning öösel ajal moodustavad raskevõimeid kogu ööpäevast liiklusest 9%. Liikluskõrvalmaanteeks on teelõigul arvestatud 50 km/h. Öise- ja päevase sõidukite arvu leidmisel on arvestatud põhimõttega, et 95% kogu ööpäevast liiklusest moodustab päevane liiklus ning 5% kogu ööpäevast liiklusest öine liiklus. Veel on arvestatud, et päevane aeg on ajavahemikus 7–23 ning öine aeg ajavahemikus 23–7.

Perspektiivse liiklusraskevõime modelleerimisel on arvestatud, et liikluskõrvalmaantee nr 11392 (1,848–4,682 km) lõigul perspektiivis seoses autostumise kasvuga ja piirkonna arenguga kuni 60% võrreldes olemasoleva liikluskõrvalmaantee nr 11392 (1,848–4,682 km) puhul on liikluskõrvalmaanteeks perspektiivse liiklusraskevõime arvestatud 888 sõidukit ööpäevas arvestusega, et päeval ajal moodustavad raskevõimeid kogu ööpäevast liiklusest 9% ning öösel ajal moodustavad raskevõimeid kogu ööpäevast liiklusest 9%. Liikluskõrvalmaanteeks on teelõigul arvestatud 50 km/h. Öise- ja päevase sõidukite arvu leidmisel on arvestatud põhimõttega, et 95% kogu ööpäevast liiklusest moodustab päevane liiklus ning 5% kogu ööpäevast liiklusest öine liiklus. Veel on arvestatud, et päevane aeg on ajavahemikus 7–23 ning öine aeg ajavahemikus 23–7.

Olemasoleva liiklusraskevõime modelleerimise tulemusest selgus, et planeeritava eluhoone teepoolsele fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 35,8 dB ja öösel kuni 26 dB (Joonis 3 punkt 1). Hoone sisehoovipoolsele küljele jäävad müratasemed madalale tasemele, sest hoone ise toimib müratõkkeks. Hoone sisehoovipoolsele fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 26,1 dB ja öösel kuni 16,4 dB (Joonis 3 punkt 3). Seega hoonete tee poolsetel fassaadidel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liiklusraskevõime piirväärtused. Arvestades tee võrdlemisi väikest liikluskõrvalmaanteed, siis on planeeringus kavandatud piisav vahemaa kavandatava hoone elukondlikult kasutatava õueala ja tee vahel tagamaks liiklusraskevõime piisavat sumbumist.

Perspektiivse liiklusraskevõime modelleerimise tulemusest selgus, et planeeritava eluhoone teepoolsele fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 37,8 dB ja öösel kuni 28,1 dB. Hoone sisehoovipoolsele küljele jäävad müratasemed madalale tasemele, sest hoone ise toimib müratõkkeks. Hoone sisehoovipoolsele fassaadil 2 m kõrgusel maapinnast võib päevaajal teeliikluse müratase ulatuda kuni 28,2 dB ja öösel kuni 18,4 dB. Seega hoonete tee poolsetel fassaadidel tekivad müratasemed, mis on madalamad kui määrusega nr 71 II kategooria aladele kehtestatud liiklusraskevõime piirväärtused.

Mürakaitse rakendamise meetmed:

Mürahinnangus modelleerimise tulemusel selgus, et liiklusraskevõime tasemed jäävad kavandatava eluhoone piirkonnas madalamaks kui seadusega kehtestatud müra piirväärtused, siis otseselt leevendavaid meetmeid rakendada vaja ei ole. Abihoonete võimalik asukoht on liiklusraskevõime vaates väga hea. Abihoonete paigutamisel paralleelselt teega moodustavad abihooned müratõkke ning tagavad elamu õuealal paremad müratingimused. Sellist abihoonete paiknemist võib igati soovitada ning võimalusel võiks abihooned kavandada pigem ühendatult (teega paralleelne pikk hoone, mille vahel ei ole vahet). Sellisel juhul oleks hoone müratõkkeefekt suurem kui mitme lahushoonega. Olemasolevat kõrghaljastust elamukrundi ja tee vahel on liiklusraskevõime häirivuse vähendamise seisukohalt soovitatav säilitada.

Hoone siseruumide kaitseks tuleb kasutada müra vähendamiseks hea heliisolatsiooniga seinu ja aknaid. Hoone planeerimisel ning rajamisel tuleb järgida Eestis kehtivat standardit EVS 842 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest”. Nimetatud standardi kohaselt tuleb eluhoone välispiiride üksikud elemendid valida selliselt, et välispiiride ühisisolatsioon $R'_{tr,s,w} + C_{tr}^2$ ei oleks väiksem standardi tabelis 6.3 (välispiiridele esitatavad heliisolatsiooninõuded olenevalt välise müra tasemest) toodud piirväärtusest.

¹ õhumüra isolatsiooni indeks, arv, mille abil hinnatakse õhumüra isolatsiooni ruumi ja välisolatsiooni vahel (s.o ehitise välispiiride ja selle elementide heliisolatsiooni)

² transpordimüra spektri lahjendustegur vastavalt standardile EVS-EN ISO 717-1

Akende valikul eeskätt hoone teepoolsetel külgedel tuleb tähelepanu pöörata akende heliisolatsioonile teeliiklusest tuleneva müra suhtes. Kasutada tuleb tõhusa heliisolatsiooniga klaaspakettaknaid.

Planeeringuga võib lisanduda täiendavat müra ehitustööde läbiviimisel. Arvesse peab võtma, et ehitusaegne müra ei tohi ületada atmosfääriõhu kaitse seaduse ning selle alusel välja antud määrustes ja sotsiaalministri 04. märtsi 2002. a määruse nr 42 „Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid” sätestatud müra normtasemeid.

Detailplaneeringu elluviimisega kaasnevad mõjud on seotud uute hoonete ehitamisega ning võimalikud mõjud on eelkõige ehitusaegsed ajutised häiringud (nt ehitusaegne müra, vibratsioon) ja nende ulatus piirneb peamiselt planeeringuala ja lähialaga.

Arvestada planeeritavate hoonete tehniliste seadmete (soojuspumbad, kliimaseadmed, ventilatsioon jms) valikul ja paigutamisel naaberhoonete paiknemisega ning et tehniliste seadmete müra ei ületaks ümbruskonna elamualadel keskkonnaministri 16.12.2016. a määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid” lisa 1 normtasemeid.

Transpordiamet ja kohalik omavalitsus ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid riigitee liiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal. Kohalik omavalitsus ei anna ka luba müratõkkemüüride püstitamiseks.

8.3. 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 üheltpoolt 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 avauseid seintes, sest radoon võib maapinnast liikuda poorsesse seinamaterjali.

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

9. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAMINE

Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

10. 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.

Detailplaneeringu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- 1) Katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
 - 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
 - 3) transpordimaa krunt pos nr 3 suurusega 1077m² tasuta võõrandamine vallale;
 - 4) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja -rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
 - 5) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel¹.
- ¹Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

11. PLANEERINGUGA KAASNEVAD MÕJUD

Majanduslikud mõjud

Planeeritava tegevusega negatiivne mõju majanduslikule keskkonnale puudub. Detailplaneeringu realiseerimisel avaldub positiivne majanduslik mõju uute kogukonnaliikmete lisandumise näol. Suureneb kohalike teenuseid ja tooteid kasutatavate isikute arv. Rajatavad hooned tõstavad piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

Kultuurilised mõjud

Planeeritava 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

Planeeritava tegevuse pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub. Detailplaneeringuga planeeritavate 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 soojust, kiirgust ega lõhna teket. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt. Vähest valgusreostust võib tekkida välisvalgustusest. Planeeritavate hoonete rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra- ja vibratsiooni suurenenud tase. Planeeritava tegevusega kaasneb väga vähe liikluskohustuse, müra- ja vibratsiooni suurenenud tase, kuid oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist.

Pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

12. PLANEERINGUALA TEHNILISED NÄITAJAD

Planeeringuala suurus	0,72 ha	
kavandavate kruntide arv	3	
krunditava maa bilanss:		
elamumaa	3000 m ²	41,7%
maatulundusmaa	3110 m ²	43,3%
transpordimaa	1077 m ²	14,0%
kavandav täisehitus %	15%	
planeeritav parkimiskohtade arv	3	
haljastuse %	60%	

Koostanud

Küllli Samblik
Arhitekt
09.06.2026