

II. Seletuskiri

1.	Planeeringu üldandmed	3
2.	Planeeringu koostamise lähteandmed	4
2.1.	Planeeringuala asukoha ja kontaktvööndi kirjeldus ning üldandmed	4
2.2.	Planeeritava maaüksuse üldandmed	6
2.3.	Juurdepääs	7
2.4.	Olemasolevad Hooned ja rajatised	7
2.5.	Keskkond, haljastus	8
2.6.	Piirangud, kitsendused	9
3.	Ruumilise arengu eesmärgid	10
3.1.	Maakonnaplaneeringu analüüs vastavuse osas DP-le	11
3.2.	Üldplaneeringu analüüs vastavuse osas DP-le	12
4.	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused	15
5.	Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused	17
5.1.	Planeeringuala kruntideks jaotamine	18
5.2.	Krundi hoonestusala määramine	19
5.3.	Krundi ehitusõiguse määramine	19
5.3.1	Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed	20
5.3.2	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal	21
5.3.3	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind	21
5.3.4	Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus	22
5.4.	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste võimaliku asukoha määramine	22
5.4.1	Detailplaneeringu kohustuslike hoonete võimaliku asukoha määramine	23
5.4.2	Elektrivarustuse ehitiste võimaliku asukoha määramine	23
5.4.3	Sidevarustuse ehitiste võimaliku asukoha määramine	24
5.4.4	Veevarustuse ehitiste võimaliku asukoha määramine	24
5.4.5	Kanalisatsiooni ehitiste võimaliku asukoha määramine	25
5.4.6	Juurdepääsuteede võimalik asukoha määramine	26
5.4.7	Põhjendus Runtsi tee ja planeeritava juurdepääsutee kaitsevööndi vähendamiseks 5 meetrini	26
5.5.	Ehitiste ehituslike tingimuste määramine	27

5.5.1	Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine	27
5.5.2	Energiakasutus	29
5.5.3	Loodusvarade kasutus	29
5.5.4	Radooniohuga arvestamine ja selle vähendamine	29
5.6.	Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine	30
5.7.	Liikluskorralduse põhimõtete määramine.....	31
5.8.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine.....	32
5.9.	Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine.....	33
5.10.	Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine	33
5.11.	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine	34
5.12.	Servituutide seadmise vajaduse märkimine	35
6.	Planeeringu elluviimine.....	36
6.1.	Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine.....	37
6.2.	Planeeringujärgsete servituutide seadmine	37
6.3.	Avaliku kasutusega transpordimaa kinnistute tasuta võõrandamine	37
6.4.	Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine	37
6.5.	Hoonete ehitusõiguse realiseerimine	37
6.6.	Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine	38
6.7.	Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed.....	38

1. Planeeringu üldandmed

Planeerimisseaduse¹ (PlanS) § 124 kohaselt koostatakse detailplaneering kohaliku omavalitsuse üksuse territooriumi osa kohta ning detailplaneeringu eesmärgiks on eelkõige üldplaneeringu elluviimine ja planeeringualale ruumilise terviklahenduse loomine. Detailplaneering on lähiaastate ehitustegevuse alus ning selle alusel võib kinnisomandile seada kitsendusi. Detailplaneeringu olemasolul või detailplaneeringu koostamise kohustuse korral on detailplaneering ehitusprojekti koostamise alus.

Ilmandu küla Runtsi tee 26 maaüksuse osa ja selle lähiala detailplaneeringu üldandmed:

Planeeringu koostamise alus: Harku Vallavolikogu 30. aprill 2020 otsus nr 23 „Ilmandu küla Runtsi tee 26 maaüksuse osa ja lähiala detailplaneeringu algatamine”².

Planeeringu koostamise eesmärgid: Vastavalt Ilmandu küla Runtsi tee 26 maaüksuse osa ja lähiala detailplaneeringu koostamise algatamise otsuse punktile 2 on detailplaneeringu koostamise eesmärkideks selgitada välja võimalused maaüksuse jagamiseks kolmeks elamumaa krundiks ning määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks, lisaks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Planeeringu koostamise korraldaja: Harku Vallavalitsus

Planeeringu koostaja: R-Arhitektid OÜ, arhitekt Risto Räägel

Alusmaterjalid: Harju maakond, Harku vald, Ilmandu küla, Runtsi tee 26 (katastriüksuse tunnus 19801:001:1488) topo-

¹Planeerimisseadus (PlanS) - <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023057>

²Harku Vallavolikogu 30. aprill 2020 otsus nr 23:

http://kaart.harku.ee/DP/190528_292/avalik/Menetlusdokumendid/2020.04.30_Algatamise%20otsus%20nr%2023.asice

geodeetiline uuring (Endel Leppik, töö nr LE-15-20,
koostatud 15.05.2020; litsents MTR EEG000235).

Lähtuvalt planeeringuala asukohast, olemasolevast situatsioonist, kehtivatest kitsendustest ja muudest asjaoludest, arvestatakse detailplaneeringu koostamisel valdkondlike seaduste ning nendest tulenevate määruste ning kõrgema liigi planeeringutega:

- Harju maakonnaplaneering 2030+³;
- Harku valla üldplaneering⁴;
- Harku valla ehitusmäärus⁵;
- Ehitusseadustik⁶;
- Tuleohutuse seadus⁷;
- Asjaõigusseadus⁸;
- Looduskaitse seadus⁹;
- Veeseadus¹⁰;
- Jäätmeseadus¹¹.

2. Planeeringu koostamise lähteandmed

2.1. Planeeringuala asukoha ja kontaktvööndi kirjeldus ning üldandmed

PlanS § 3 kohase planeeringualana käsitleb detailplaneering Harju maakonna Harku valla Ilmandu küla Runtsi tee 26 maaüksust (katastritunnus 19801:001:1488).

³Harju maakonnaplaneering 2030+: <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/harjumaa/harju-maakonnaplaneering-2030/>

⁴Harku valla üldplaneering: <http://harku.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=aa613af08f5343cddb97f4fa242857dd>

⁵Harku valla ehitusmäärus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/406062017001>

⁶Ehitusseadustik: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023002>

⁷Tuleohutuse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/116122022020>

⁸Asjaõigusseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023057>

⁹Looduskaitse seadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/106072023018>

¹⁰Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023100>

¹¹Jäätmeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/117032023036>

Planeeritava alana käsitleb detailplaneering ca 4,11 ha kogusuurusega maaüksusest ca 1,72 ha suurust osa maaüksuse põhjaosas, kuhu planeeritakse uued krundid ning määratakse arendus- ja ehitustegevust võimaldavad hoonetusala ning ehitusõigus.

Planeeringuala lõunanurk piirneb Muraste ja Sõrve külade piiridega.

Tabel 1: Planeeritava maaüksusega piirnevad maaüksused

Maaüksuse lähiaadress	Katastriüksuse tunnus	Pindala	Sihtotstarve
Runtsimetsa	19801:001:1064	4,53 ha	Maatulundusmaa 100%
Mäe-Kupja	19801:001:1382	3295 m ²	Maatulundusmaa 100%
Metsatänavaotsa	19801:001:1547	4,58 ha	Maatulundusmaa 100%
Keila metskond 327	19801:001:2285	37,34 ha	Maatulundusmaa 100%
Mardimetsa	19801:001:0552	6,67 ha	Maatulundusmaa 100%
Liivahansu	19801:001:1288	5,28 ha	Maatulundusmaa 100%
Runtsi tee 24	19801:001:3942	30823 m ²	Sihtotstarbeta maa 100%
Runtsi tee 24a	19801:001:4103	10382 m ²	Sihtotstarbeta maa 100%
Runtsi tee 24	19801:001:3942	30823 m ²	Sihtotstarbeta maa 100%
Runtsi tee	19801:001:1829	5114 m ²	Transpordimaa 100%

Olulisemate objektide kaugus planeeringualast (umbkaudne, linnulennul):

- Klooga maantee – 450 m (avaliku kasutusega riigitee);
- Muraste küla keskus – 1,8 km (lähim kauplus, lasteaed);
- Tabasalu – 4,5 km (omavalitsusüksuse keskus);
- Keila linn – 15 km (naaberomavalitsusüksuse keskus);
- Tallinn – 15,5 km (maakonnakeskus, riigi pealinn).

Planeeringuala juurdepääs ca 500 m kaugusel paiknevalt Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt toimub Runtsi tee kaudu, mis on ca 3..3,5 m laiuse kattega avaliku kasutusega juurdepääsutee pea 30-le piirkonnas paiknevale maaüksusele. Osaliselt on Runtsi tee ääres paekiviplaatidest rajatud piirdeaiad.

Planeeringuala kontaktvööndis paiknevate maaüksuste piirid on valdavalt määratud kas lähtuvalt välja kujunenud maakasutusest või mööda rajatise piiri, telge vms (nt õuema piir,

hoone välissein, kraavi telg jne). Hoonestatud maaüksused on valdavalt elamumaa sihtotstarbega ja hoonestamata maatulundusmaa sihtotstarbega, kuid on ka sihtotstarbeta ning mitme sihtotstarbega maaüksusi.

Runtsi tee äärsed maaüksused on valdavalt elamukrundid. Kruntide õuealad on väikesed (keskmiselt ca 0,2..0,3 ha) ning tihedalt teineteise kõrval või vastastikku kahel pool teed. Erinevate kruntide hoonegrupid paiknevad teineteisest keskmiselt kuni 50 m raadiuses.

Valdava hoonestuse kontaktvööndis moodustavad 1- ja 2-korruselised eluhooned koos abihoonetega. Hooned on püstitatud väga erinevatel ajaperioodidel ning ei ole võimalik eristada ühtset ajalist perioodi, hoonestuse arhitektuurset joont ega materjalikasutust – hooneid on maaüksustel erineval hulgal, katused on erinevate kallete ja materjalidega, hooneid on nii kivist kui puidust ja erineva korruselisusega.

Piirkonnale on iseloomulik küla miljõesse sobivad kelp- ja viilkatusega hooned, kus katuse kalle siis vastavalt varieerub 28-45 kraadi.

Olemasoleva hoonestuse asukoht maaüksustel ei lähtu konkreetsest ehitusjoonest – on maaüksusi, millel on hoonestus tee või tänava ääres, aga on ka maaüksuste keskel kui õueala kõige kaugemas osas paiknevat hoonestust.

Maaüksused on valdavalt haljastatud. Eluhoonete ümbruses on rohkem viljapuid, peenraid ja aiale omaseid istikuid, eluhoonetest kaugematel aladel on põllumajandusmaid, kõrghaljastust ning metsatukad ja metsad.

2.2. Planeeritava maaüksuse üldandmed

Tabel 2: Planeeritava Runtsi tee 26 maaüksuse üldandmed

Maakond	Harjumaa
Vald	Harku vald
Asustusüksus	Ilmandu küla
Lähiaadress	Runtsi tee 26
Katastriüksuse tunnus	19801:001:1488
Katastriüksuse registreerimise aeg	03. märts 2004
Sihtotstarve	Maatulundusmaa 100%
Pindala	41209.0 m ²
• Looduslik rohumaa	19566.0 m ²
• Metsamaa	14458.0 m ²
• Õuema	2668.0 m ²
• Muu maa	4517.0 m ²
Registriora	9071302

Omandivorm	Eraomand
Hinnatsoon	H0198004 – 74,13% H0198005 – 25,87%
Viljakustsoon	V0198002 – 100%

2.3. Juurdepääs

Planeeringualast ca 500 m kaugusel põhjas paikneb riigitee nr 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee. Transpordiameti liiklussageduse 2021. aasta aruande¹² kohaselt on piirkonda läbiva lõigu aasta keskmine liiklussagedus 9441 autot ööpäevas. Paralleelselt Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteega kulgeb ka kergliiklustee.

Riigitee ja planeeringuala vahele jääv ca 505 m pikkune Runtsi tee (tee nr 1982572) on avaliku kasutusega tee. Harku valla teeregistri¹³ kohaselt kuulub Runtsi tee nii suvise kui talvise teehoolde 1 seisunditaseme teede hulka.

2.4. Olemasolevad Hooned ja rajatised

Kõik planeeringuala ehitisregistrisse kantud hooned ja rajatised paiknevad planeeringuala kirdenurgas, Runtsi tee ääres ja sellest kuni ca 60 m kaugusel.

Tabel 3: Riikliku ehitisregistri¹⁴ andmed planeeringualal paiknevate ehitiste kohta

Ehitise nimetus	EHR kood	Ehitise kasutamise otstarve	Ehitisealune pind (m ²)
Kuur	116001550	Elamu abihoone	54,0
Kaev	220403567	Kaev	-
Kasvuhoone	220420496	Muu nimetamata rajatis	26,0
Maj.hoone	116001551	Elamu abihoone	106,0
Elamu	120144558	Üksikelamu	125,0
Elamu	116001549	Üksikelamu	96,0

Detailplaneeringu alusmaterjaliks oleva topo-geodeetilise alusplaani kohaselt paiknevad olemasolevate hoonete juures krundisisesed vee- ja kanalisatsioonitrassid ning elektri madalpinge maakaabel. Planeeringuala olemasoleva hoonestuse veevarustus põhineb

¹²Transpordiameti liiklussageduse 2021. aasta aruanne - <https://www.transpordiamet.ee/media/7840/download>

¹³Harku valla teeregister -

<https://harku.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=83c74552fd3a45a7b14242da2c8340c5>

¹⁴Ehitisregister – <https://www.ehr.ee/>

krundil paikneval puurkaevul ning heitveed kanaliseeritakse kogumismahutisse, mida regulaarselt tühjendatakse.

See oli küla esimene puurkaev, ekr kood 220403567 . Puurkaev oli varem sügavam, aga puurimise käigus kukkus midagi sisse ja nüüd on järgijäänud sügavus 8m.

Uue puurkaevukaevu valmimisel enam vana puurkaevukaevu kasutada ei saa ning olemasolev puurkaev pos 1 kinnistul tuleb lammutatada, hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omava isiku poolt ning ühendatakse uue kaevuga ning kanalisatsioon biopuhastiga.

Planeeritava maa-ala Runtsi tee poolset nurka läbib sidevõrgu õhuliin. Maa-ameti kitsenduste andmebaasi¹⁵ kohaselt on Runtsi tee maaüksusel paikneva side õhuliini posti ning elamu vahel side õhuliin.

Planeeringuala lääneosa läbib kagu-loodesuunaline keskpinge õhuliin (väline tunnus K212835592), mis paikneb olemasolevatest hoonetest ca 90 m kaugusel edelas.

Runtsimetsa (19801:001:5042) ja Runtsi tee 26 kinnistute piiril on olemasolev kiviaed. Planeeringuga on kiviaia alale planeeritud uus juurdepääsutee. Harku valla teemaplaneering ütleb (peatükk 3.11.10 lk 74): „Harku vallas on säilinud arvukalt vanu paekivist ja maakivist karjaaedu. Paekivist ja maakivist karjaaiad on väärtuslikud maastikuelemendid ja elupaigad, mistõttu tuleb neid võimalusel säilitada ja eksponeerida – puhastada võsast ja avada neile vaated. Kiviaedu võib likvideerida või ümber paigutada ranna- või kaldaaladel või kohtades, kus need on ohtlikud liikluskorraldusele

2.5. Keskkond, haljastus

Planeeritava maaüksuse lääneosa ca 450m pikkune ja 40m laiune osa on kaetud metsaga, ala keskelt läheb läbi Harku oja. Planeeringuala kesk- ja põhjaosa on lage ja kasutuses põllumaana, idaosa on hoonestatud ning haljastatud.

Planeeringuala maapind on tasane ja jääb absoluutkõrgustes keskmiselt vahemikku +32..+33 m merepinnast.

Valdava osa maaüksust läbiva Harku ojast põhja poole jääval alal moodustab pinnakatte õhukese pinnakattega ala (paksus <1m ehk alvar). Väikese osa Harku oja põhjapoolsest ümbrusest ning suure osa Harku ojast lõunasse jääva ala pinnakatte moodustavad soosetted (turvas).

¹⁵Maa-ameti kitsenduste andmebaas – <http://kitsendused.maaamet.ee/>

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule ja Harjumaa radooniriski kaardile ¹⁶ paikneb planeeringuala piirkonnas, kus võib olla kõrge radoonisisaldusega pinnas (50 - 150 Bq/m³). Alates 06.08.2018 on Harku vald nimetatud kõrgendatud radooniriskide ¹⁷ maa-alade loetellu¹⁸.

2.6. Piirangud, kitsendused

Maa-ameti kitsenduste andmebaasi andmetel kehtivad planeeritaval maaüksusel alljärgnevad kitsendused ning kitsendavate objektide põhjustatud vööndid:

Kitsendav objekt	Nimi	ID	Omanik	Pindala
Elektri õhuliini tugi		3487398	Elektrilevi OÜ	2,76 m²
Elektripaigaldise kaitsevöönd				7,08 m²
Elektri õhuliin alla 1 kV	ÕL mast 4	M8577593	Elektrilevi OÜ	2,99 m²
Elektripaigaldise kaitsevöönd				16,14 m²
Elektri õhuliin 1-20 kV	MURASTE:TAB	K212835592	Elektrilevi OÜ	97,89 m²
Elektripaigaldise kaitsevöönd				1974,25 m²
Sideehitis maismaal	EC	319550521	Enefit Connect OÜ	7,02 m²
Sideehitise kaitsevöönd				14,05 m²
Sideehitis maismaal	SIDE	319718353	Enefit Connect OÜ	44,49 m²
Sideehitise kaitsevöönd				
Sideehitis maismaal	SIDE	319718355	Enefit Connect OÜ	0,02 m²
Sideehitise kaitsevöönd				1,6 m²
Üle 10 ha pindalaga ja üle 25 km² valgalaga veekogud	Harku oja	VEE1094100_	ETAK - kaldajoon	42,63 m²
Ranna või kalda veekaitsevöönd		6725780	ETAK - kaldajoon	852,38 m²
Ranna või kalde		6725781	ETAK -	4254,37 m²

¹⁶Harjumaa radooniriski kaart - <https://envir.ee/media/1446/download>

¹⁷Radoon on radioaktiivne värvitu, lõhnatu ja maitsetu gaas, mis võib tekitada raskeid terviseprobleeme ning mille olemasolu saab kindlaks teha ainult spetsiaalsete seadmetega mõõtes.

¹⁸Kõrgendatud radooniriskide maa-alade loetelu - <https://envir.ee/media/4072/download>

ehituskeeluvöönd			kaldajoon	
Ranna või kalda piiranguvöönd		6725782	ETAK - kaldajoon	8491,8 m ²
Veekogu kallasrada	Harku oja	6725783	ETAK - kaldajoon	341,03 m ²
Tiheasustusala	Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusala sid täpsustav teemaplaneering	1982506_6706	Planeeringute andmebaas	
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	Dryobates minor (väike-kirjurähn)	KL09124606	Keskkonna-register	8143,16 m ²
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	Strix uralensis (händkakk)	KLO9124630	Keskkonna-register	8591,97 m ²
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	Platanthera bifolia (kaheleheline käokeel)	KLO9311101	Keskkonna-register	750,38 m ²
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	Glaucidium passerinum (värbkakk)	KLO9124615	Keskkonna-register	8591,97 m ²
III kategooria kaitsealused liigid ja kivistised	Dryocopus martius (musträhn)	KLO9124608	Keskkonna-register	9604,84 m ²

3. Ruumilise arengu eesmärgid

Ruumilise planeerimise peamine ülesanne on leida tasakaal ja leppida kokku konkreetse maa-ala arengu põhimõtetes, et seeläbi tagada demokraatia, pikaajaline vaade ning kestlik areng. Ruumilise keskkonna planeerimisel tuleb arvestada ka looduslikke, majanduslikke, sotsiaalseid, kultuurilisi ning muude valdkondade vajadusi ja suundumusi.

Ruumilise arengu tagamiseks tuleb detailplaneeringu koostamisel arvestada iga liigilt kõrgema planeeringuga kehtestatud sätteid.

- Üldistusastmelt on üleriigiline planeering „Eesti 2030+“ kõige üldisem, mis seab eesmärgiks tagada olemasolevas asustussüsteemis inimestele võimalikult hea elukvaliteet, erinevate piirkondade arengupotentsiaali maksimaalne ärakasutamine ja asustusvõrgu tõrgeteta toimimine.
- Maakonnaplaneering koostatakse eelkõige maakonna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemiseks, kohalike omavalitsuste üleste huvide väljendamiseks ning riiklike ja kohalike vajaduste ja huvide tasakaalustamiseks. Maakonnaplaneering on aluseks üldplaneeringute koostamisel.
- Üldplaneeringu eesmärk on konkreetse valla või linna ruumilise arengu põhimõtete ja suundumuste määratlemine.

Planeeringu koostamise aluseks olnud asjaolude muutumisel ning piisavate põhjenduste olemasolul on detailplaneeringuga võimalik teha ettepanekuid vaid üldplaneeringu muutmiseks.

3.1. Maakonnaplaneeringu analüüs vastavuse osas DP-le

Harju maakonnaplaneering 2030+ on kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78¹⁹.

Harju maakonnaplaneeringu teemakaardi „Asustuse suunamine“²⁰ kohaselt paikneb planeeringuala kolme erineva tasandi keskuse mõjualas:

- piirkondlik (kolmanda tasandi) keskus (*Tabasalu*), kuhu on koondunud suurem hulk kvaliteetteenuseid, samuti töökohad;
- kohalik (teise tasandi) keskus (*Muraste*), kuhu on koondunud kohalikul tasandil oluline hulk teenuseid;
- lähikeskus (Vääna-Jõesuu).

Planeeringuala lähipiirkonda, teisele poole Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteed, ulatub linnalise asustusega ala – kompaktse asustuse arenguks sobilik ala, mida iseloomustavad maakasutusfunktsioonide mitmekesisus, ühtsed teede- ja tehnovõrgud ning arvukate teenuste ja töökohtade olemasolu kohapeal.

¹⁹Riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkiri nr 1.1-4/78 - <https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/Harju-maakonnaplaneeringu-kehtestamine.pdf>

²⁰Harju maakonnaplaneeringu teemakaart „Asustuse suunamine“ - <https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/Joonis-1.-Asustuse-suunamine.pdf>

Planeeringualast ca 500 m kaugusele ida pool, Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest lõunasse jääv Tuule tee on maakonnaplaneeringus märgitud kui kergliiklustee teemaplaneeringust „Harjumaa kergliiklusteed”²¹.

Planeeringualaga läänest piirnevad alad on märgitud roheline võrgustiku tuumaladeks ja koridorideks.

Harju maakonnaplaneeringu teemakaardi „Tehnilised võrgustikud”²² kohaselt on Harku valla Liikva ja Muraste külade vahele ette nähtud perspektiivne põhimõtteline kõrgepingeliini koridor, mis jääks planeeringualast ca 1,5 km kaugusele lääne poole.

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”²³ roheline võrgustiku joonise kohaselt paikneb planeeringuala roheline võrgustiku väärtusliku niiduala lõunaosas ning maa-ala läbivad või sellega piirnevad roheline võrgustiku tuumala T9 (tuumala piirkonna/maakonna väike) ning rohekoridor K9 (maakonna väike).

Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneeringu „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused”²⁴ väärtuslike maastike joonise kohaselt paikneb planeeringuala ajaloolise asustusstruktuuri väärtuslikul maastikul.

Ilmandu küla territooriumil paiknevad ka kaitstavad looduse üksikobjektid²⁵ Taari hiidrahn, Tilgu koopad, Pilladu tamm ning kivikalmed, kultusekivid ja muistsed põllud, millele on määratud kaitsevööndid. Planeeringualal ei paikne neist ühtegi.

3.2. Üldplaneeringu analüüs vastavuse osas DP-le

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu²⁶ ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljöo-väärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu²⁷ kohaselt paikneb Runtsi tee 26 maaüksus osaliselt elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal, osaliselt leebe režiimiga loodusliku

²¹Harju maakonnaplaneeringut täpsustav teemaplaneering „Harjumaa kergliiklusteed” -

<https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/SK-Harjumaa-kergliiklusteed.pdf>

²²Harju maakonnaplaneeringu teemakaart „Tehnilised võrgustikud” - <https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/Joonis-2.-Tehnilised-vorgustikud.pdf>

²³Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” teemakaart roheline võrgustik - <https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/Joonis.-Roheline-vorgustik.pdf>

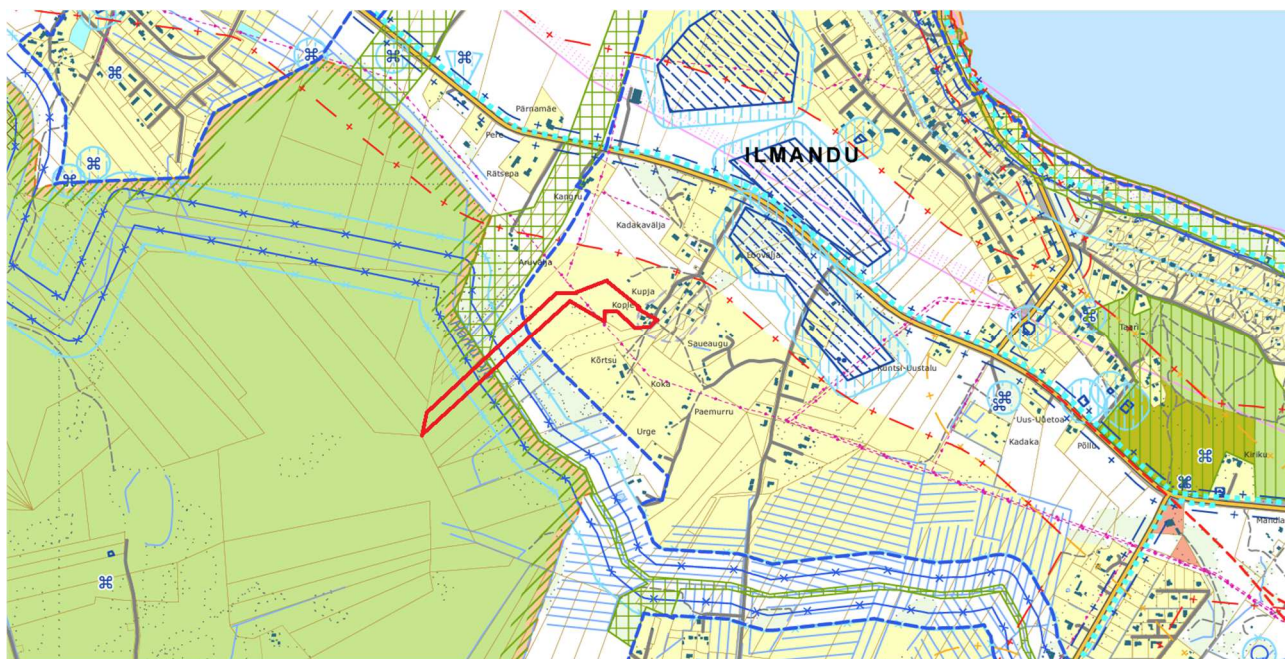
²⁴Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused” teemakaart väärtuslikud maastikud - <https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/Joonis.-Vaartuslikud-maastikud.pdf>

²⁵Harjumaa kaitstavad looduse üksikobjektid ja kaitsevööndid - <https://maakonnaplaneering.ee/wp-content/uploads/2021/08/Lisad.-Rohevorgustik.pdf>

²⁶Harku valla üldplaneeringu materjalid - <https://www.harku.ee/kehtiv-uldplaneering>

²⁷Harku valla kehtiv teemaplaneering - <https://www.harku.ee/kehtiv-teemaplaneering>

haljasmaa juhtfunktsiooniga hajaasustusalal, mida läbib Ilmandu rohevõrgustiku koridor ning osaliselt paikneb maaüksus ka range režiimiga rohevõrgustiku Sõrve tuumalal.



Väljavõte Harku valla üldplaneeringust

Elamumaa krundid kavandatakse Runtsi tee 26 maaüksuse osale, mis paikneb üldplaneeringu kohasel elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Seega on detailplaneeringu koostamise eesmärgid kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ning teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega.

Teemaplaneeringu olemasoleva hinnangu ja täiendavate ehitustingimuste seadmise vajaduse põhjenduste peatükis on muuhulgas välja toodud, et Harku valla omapära rõhutavate väärtuste üks osa on kultuuripärand, ning külades (muuhulgas ka Ilmandu külas) ajaloolist külastruktuuri markeerivad kiviaiad, kohati ka talukohad.

Planeeringuala asukohast, olemasolevast olukorrast või planeeritud tegevusest lähtuvalt tuleb tegevuste aluseks võtta ka alljärgnevad üldplaneeringuga määratud üldnõuded:

- Elamute planeerimisel ja projekteerimisel tuleb arvestada konkreetse piirkonna hoonestusstruktuuriga, sh hoonete ja hoonegruppide ning rajatiste omavaheliste kaugustega;
- Veekoguäärsetel aladel tuleb arvestada, et ehituskeeluvööndi täpse ulatuse ja ehituskeelu tingimused määrab ära looduskaitseseaduses sätestatu;

- kõikide 20 m²-se ja suurema ehitisealuse pinnaga hoonete püstitamise kavatsuse korral tutvustada hoone arhitektuurset eskiislahendust vallale (välja arvatud terrasside korral, kui terrassi alune pind jääb alla 200 m² ja on alla 1 m kõrgune senist olukorda kajastaval aluskaardil toodud olemasolevast maapinnast);
- kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20 m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist (põhihoone puudumisel tuleb arvestada piirkonna arhitektuurse stiiliga) ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast;
- projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt;
- detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel toimub elamute, suvilate ja nende abihoonete ehitamine ja projekteerimine detailplaneeringu alusel;
- väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on (väljaspool Tabasalu ja Harku alevikke) elamumaa juhtotstarbega ja detailplaneeringu kohustusega aladel 2000 m²;
- maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised):
 - kuni 20% kuni 2000 m² suurusel krundil;
 - kuni 15% üle 2000 m² suurusel krundidel ja kuni 5000 m² krundil;
 - kuni 10% üle 5000 m² suurusel krundidel või maaüksustel.
- 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;
- parkimine lahendatakse elamumaal krundisisesele, ette tuleb näha 2 parkimiskohta igale elamuühikule,
- elamumaa ümber ei ole lubatud rajada läbipaistmatuid müüre;
- üldjuhul ei või elamumaa krundile ehitada ehitisi (v.a krundi piiril olev piirdeaed) tee maaüksuse piirile lähemale kui 5 m;
- Tuleb tagada, et 2-korruseline elamu on kuni 9 m kõrgune olemasolevast maapinnast, et tagada nende sobitumine Harku vallas kujunenud hoonestuslaadiga ja välistada hoonete liigne domineerimine maastikus;

- Keldrit ja soklikorrust saab võimaldada juhul, kui on tagatud hoone siseruumide kaitstus pinnasevee ja üleujutus- ning radooniohu eest või kui ehitusprojektis on juba arvestatud, et maapinnast madalamale jäävad korrused võivad olla üle ujutatavad;
- üksikelamule peab olema tagatud juurdepääs ja tehnovõrkudega ühendused.

4. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused

Planeeringuala ja sellel mõjuala analüüs annab sisendi planeeringulahenduse koostamiseks ning valikute põhjendusteks. Planeeringuala mõjuala on määratud arvestusega, et sel on planeeringualaga samased looduslikud, geograafilised tingimused ning alale kavandatud tegevused võivad vastastiku mõjutada.

Planeeringuala mõjualana käsitleb käesolev detailplaneering Ilmandu küla keskosa, Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest lõunasse jäävat osa. Piirkonna juurdepääs toimub Runtsi tee ja Mikumäe tee kaudu. Ala saab kirjeldada sumbkülana, mille korral paikneb küla hoonestus korrapäraselt ja tihedalt juurdepääsuteede vahetus läheduses ning teest ja hoonetest kaugemale jäävad alad on valdavalt kas põllu- või metsamaad.

Valdav osa piirkonna maaomandist on eraomandis ning kas elamumaa või maatulundusmaa sihtotstarbega. Omandireformi käigus on maaüksuste piirid ja suurused määratud ebakorrapäraselt ning lähtuvad peaaesjalikult varasemalt püstitatud hoonete paigutusest. Valdavalt on maanteeäärsed krundid pindalalt suuremad (> 1 ha) ning maanteest kaugemale jäävad krundid väiksemad (keskmiselt 0,2...0,4 ha). Suurema pindalaga (> 3 ha) on need maaüksused, kus maaüksused ei ole üldse hoonestatud või on hoonestatud alade juures ka põllu- või metsamaad.

Hoonestuse moodustavad valdavalt 1- ja 2-korruselised eluhooned koos abihoonetega. Kuna piirkonna hooned on püstitatud väga erinevatel ajaperioodidel, siis ei ole võimalik eristada samast arhitektuurset joont ega materjalikasutust – hooneid on nii kivist kui puidust, erineva katusekaldega, erineva korruselisusega jne.

piirkonnale on iseloomulik küla miljösse sobivad kelp- ja viilkatusega hooned, kus katuse kalle siis vastavalt varieerub 28-45 kraadi. Abihoonel 0-45 kraadi.

Harku valla detailplaneeringute registri²⁸ andmetel on planeeringuala lähipiirkonnas (ca 500 m raadiuses) menetletud järgmisi detailplaneeringuid:

Planeeringu nr	DP nimetus	Eesmärk	ÜP muutev	Seisund
010822_871	Aruvälja-1	Kruntideks jagamine,	Ei	Lõpetamine

²⁸Harku valla detailplaneeringute register:

<https://harku.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=8c125484219e478cba22737a382bdb4c>

	maaüksuse detailplaneering	sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine		alustatud
010619_658	Tänavaotsa maaüksuse detailplaneering (Ilmandu)	Kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine	Ei	Lõpetamine alustatud
030930_883	Runtsi 2 maaüksuse detailplaneering	Kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine	Ei	Kehtiv
010918_987	Runtsi detailplaneering	3 Kruntideks jagamine, sihtotstarbe muutmine ja ehitusõiguse määramine	Jah	Lõpetamine alustatud
150126_2	Mikumäe tee 2 maaüksuse põhjapoolse osa ja lähiala detailplaneering	1 elamumaa krundi moodustamine üksikelamu ja abihoonete rajamiseks	Ei	Kehtiv

Planeeringualast kaugemale jäävatel aladel (Muraste küla, Meriküla ja Rannamõisa küla teisel pool Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteed) on detailplaneeringute arv ja planeeritud alade osakaal oluliselt suurem, mis näitab linnalise asustusega kaasnevat ning uute ehituspotentsiaalidega alade arendamise survet.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsidest saab järeldada, et piirkonna valdav maakasutus on seotud elamutega ja piirkonda uute elamukruntide rajamine ning uute hoonete püstitamine on kooskõlas välja kujunenud maakasutusega.

Piirkonnas ei ole välja kujunenud kindlat hoonestuse mahtu ega ühe krundi piires painevate hoonete minimaalset ega maksimaalset arvu, millest peaks planeeringulahenduse koostamisel lähtuma. Ehitus- ja arendustegevuse käigus saab kasutada olemasolevaid maanteid, juurdepääse ning tehnovõrke, mis on nii majanduslikult kui keskkonna seisukohast parem lahendus kui hakata kõike uuea rajama.

Hoonestamata maa jagamine kruntideks ning kasutuselevõtt elamupindadena ei oma olulist negatiivset rolli piirkonna põllu- ja metsamaade kasutusele, piirkonna miljöole ega kaitsealustele objektidele kui järgitakse üldplaneeringus ja detailplaneeringus toodud nõudeid ehitus- ja arendustegevusele, mis on eelduslikult väikseima negatiivse mõjuga.

5. Planeerimislahenduse kirjeldus, kaalutlused ja põhjendused

Detailplaneeringu koostamise algatamise aluseks oleva Harku Vallavolikogu 30. aprill 2020 otsuse nr 23 „Ilmandu küla Runtsi tee 26 maaüksuse osa ja lähiala detailplaneeringu algatamine” kohaselt on detailplaneeringu koostamise eesmärkideks selgitada välja võimalused planeeritava maaüksuse jagamiseks kolmeks elamumaa krundiks ning määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus üksikelamu ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks, lisaks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

Detailplaneering loob võimalused planeeringualale uute kruntide rajamiseks ning uute hoonete püstitamiseks, et koos olemasoleva hoonestusega moodustuks terviklik elukeskkond. Planeeringualale planeeritud hoonete ja rajatiste näol ei ole tegu ehitistega, mida tuleks käsitleda olulise avaliku huviga ehitistena.

Planeerimislahendus näeb detailplaneeringu eskiislahenduse, eskiisi avaliku arutelu tulemuste ning planeeringuala ja selle mõjuala analüüsi põhjal ette planeeritava maaüksuse jaotamise kuueks eraldiseisvaks maaüksuseks, millest kolmele elamumaa krundile määratakse ehitusõigus üksikelamu ja teenindavate abihoonete püstitamiseks. Detailplaneering järgib Harku valla üldplaneeringut ja üldplaneeringut täpsustava teemaplaneeringu nõudeid ning ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekuid.

Hoonestusalade määramine ja hoonestusaladele võimaldatud hoonete püstitamiseks vajalike tingimuste määramine on toimunud avaliku protsessina huvitatud ja puudutatud isikute, kohaliku omavalitsuse koostöös.

Andmed kruntide moodustamiseks:

Pos nr	Aadress	Krundi planeeritud sihtotstarve ja osakaal	Krundi planeeritud suurus	Moodustatakse olemasolevatest katastriüksustest	Liidetavate/ lahutatavate osade suurus	Osade senine sihtotstarve
1	Krunt 1	EP100	3256 m ²	Runtsi tee 26, 19801:001:1488	-37866 m ²	Maatulundusmaa 100%
2	Krunt 2	EP100	4102 m ²	Runtsi tee 26, 19801:001:1488	-37020 m ²	Maatulundusmaa 100%
3	Krunt 3	EP100	5834 m ²	Runtsi tee 26, 19801:001:1488	-35288 m ²	Maatulundusmaa 100%

4	Krunt 4	MM75 / MP25	25153 m ²	Runtsi tee 26, 19801:001:1488	-15969 m ²	Maatulundusmaa 100%
5	Krunt 5	LT100	2743 m ²	Runtsi tee 26, 19801:001:1488	-38379 m ²	Maatulundusmaa 100%
6	Krunt 6	LT100	34 m ²	Runtsi tee 26, 19801:001:1488	-41088 m ²	Maatulundusmaa 100%

5.1. Planeeringuala kruntideks jaotamine

Detailplaneeringuga jaotatakse planeeringualal paiknev Runtsi tee 26 maaüksus kuueks (6) eraldiseisvaks krunt:

- Positsioon nr 1 – 3256 m² suurune krunt paikneb planeeringuala idanurgas, mis piirneb Runtsi teega. Krundi koosseisu jääb olemasolev elamu ja selle kõrval, krundi põhjapoolse piiri ääres paiknev abihoone ning hooneid teenindavad tehnovõrgud. Krundile määratakse ehitusõigus 1 üksiklamu ja 3 abihoonete püstitamiseks. Juurdepääs krundile toimub olemasoleva Runtsi tee kaudu;

Positsioon nr 2 – 4102 m² suurune krunt paikneb planeeringuala idaosas alal, mis jääb olemasolevatest hoonetest lääne poole. Planeeritud krundi maa-ala on hoonestamata põllumaa ala, millel vähesel määral kõrghaljastust. Krundile määratakse ehitusõigus kuni ühe üksiklamu ja kahe abihoonete püstitamiseks. Juurdepääs krundile toimub pos 5 planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundi kaudu;

- Positsioon nr 3 – 5834 m² suurune krunt paikneb planeeringuala põhjaosas. Planeeritud krundi maa-ala on hoonestamata põllumaa ala, millel vähesel määral kõrghaljastust. Krundile määratakse ehitusõigus kuni ühe üksiklamu ja kahe abihoonete püstitamiseks. Juurdepääs krundile toimub pos 5 planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundi kaudu;
- Positsioon nr 4 – 2,51 ha suurune krunt paikneb planeeringuala kesk- ja lõunaosas. Krundi läbib Harku oja. Maa-ala on hoonestamata, krundile määratakse põllumajandusmaa ja metsamaa maakasutuse sihtotstarbed ilma hoonete püstitamise võimaluseta. Juurdepääs maaüksusele toimub pos 5 planeeritud transpordimaa sihtotstarbega krundi kaudu;
- Krunt pos nr 4 on alles jääv maaüksuse osa, millel säilib maatulundusmaa sihtotstarve. Detailplaneering koostatakse antud juhul maaüksuse ühele osale.
- Positsioon nr 5 – 2743 m² suurune krunt paikneb planeeringuala idaosas. Krundile määratakse transpordimaa sihtotstarve ning sellele rajatakse päästetehnika manööverdamisala ja juurdepääsutee, mis ühendab pos 2, pos 3 ning pos 4 krunte avaliku kasutusega Runtsi teega. Planeeringualale rajatav tee ja selle alune maa jääb

eraomandisse ja sellele seatakse servituut. Tee rajamiseks tuleb osaliselt langetada olemasolevaid puid, hekk ja põõsaid, mis osaliselt paiknevad olulise väärtusega (III väärtusklass) alal, osaliselt on ehitustegevuse alale jäävad puud määratud väheväärtuslikeks (IV väärtusklass) või likvideeritavateks. Tee asukoht on valitud lähtuvalt maaüksuse piiridest, olemasolevast hoonestusest ja asjaolust, et muus asukohas ei oleks võimalik planeeritud teega võimalik ühendada kõiki planeeritud krunte või ei saaks moodustada üldplaneeringuga määratud minimaalses suuruses ehitusõigusega krunte;

- Positsioon nr 6 - 34 m². suurune krunt paikneb planeeringuala kagu osas. Krundile määratakse transpordimaa sihtotstarve. Planeeringualale rajatav tee ja selle alune maa antakse peale valmimist tasuta üle kohalikule omavalitsusele ning teele määratakse avalik kasutus.
- positsiooni 6 osas peab tee üleandmise osa vastama algatamise eelselt sõlmitud lepingule. Transpordimaad tuleb üle anda kolme kuu jooksul pärast kruntide moodustamist, krundid tuleb moodustada 1 aasta jooksul peale detailplaneeringu kehtestamist.

5.2. Krundi hoonestusala määramine

Positsioonidele nr 1, 2 ja 3 planeeritud kruntidele määratakse hoonestusala²⁹:

- Positsioon nr 1 – hoonestusala paikneb krundi kagunurgas olemasoleva hoone ulatuses mööda olemasoleva hoone välispiiri ning muudes krundi osades krundi piirist 5 m kaugusel. Hoonestusala hoonega piiratud ja hoonest 18,5 m ulatuses mööda hoonestusala loode-suunalist piiri määratakse tulemüüri vajadus, sest naaberkruntide olemasolevate hoonete vaheline ala on kitsam kui tuleohutuse tagamiseks vajalik 8 m. Tulemüüri ei pea püstitama kui tagatakse tuleohutus ehituslikult muul viisil;
- Positsioon nr 2 - hoonestusala paikneb igas suunas krundi piirist 5 m kaugusel, v.a krundi läänenurk, kus hoonestusala kulgeb mööda kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi krundipoolset külge;
- Positsioon nr 3 - hoonestusala paikneb igas suunas krundi piirist 5 m kaugusel, v.a krundi lääneosa, kus hoonestusala kulgeb mööda kõrgepinge õhuliini kaitsevööndi krundipoolset külge.

5.3. Krundi ehitusõiguse määramine

Planeerimisseaduse (PlanS) § 126 (4) kohaselt määratakse krundi ehitusõigusega:

²⁹Hoonestusala - planeeringus määratud krundi piiritletud osa, kuhu võib püstitada ehitusõigusega lubatud hooneid ja rajatisi

1. krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed;
2. hoonete või olulise avaliku huviga rajatise suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal;
3. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind;
4. hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus;
5. (asjakohasel juhul hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud sügavus).

Planeeringuga määratakse hoonete püstitamiseks vajalik ehitusõigus kruntidele positsioonidel 1 – 3:

- Krunt 1 ehitusõigus võimaldab rekonstrueerida ja laiendada olemasoleva elamu ja elamut teenindava abihoone ning püstitada uusi abihooneid; Kokku kuni 4 hoonet. 1 elamu+3 abihoonet.
- Krunt 2 ehitusõigus võimaldab püstitada ühe elamu ja kuni kaks elamut teenindavat abihoonet;
- Krunt 3 ehitusõigus võimaldab püstitada ühe elamu ja kuni kaks elamut teenindavat abihoonet.

Abihoonete hulka loetakse kõigil kruntidel ka kuni 20m² ehitisaluse pinnaga ja kuni 5 m kõrgused hooned, aga mitte kasvuhooned. Abihoonete hulka ei loeta kuni 2 m² ehitisealuse pinnaga pumbamajad ja prügimajad.

5.3.1 Krundi kasutamise sihtotstarve või sihtotstarbed

Krundi kasutamise sihtotstarbed:

- Krunt 1 – 100% pereelamu-maa (EP100);
- Krunt 2 - 100% pereelamu-maa (EP100);
- Krunt 3 - 100% pereelamu-maa (EP100);
- Krunt 4 – 75% metsamajandusmaa, 25% põllumaa (MM75, MP25);
- Krunt 5 – 100% tee ja tänava maa (LT100);
- Krunt 6 – 100% tee ja tänava maa (LT100).

Positsioonidele 1 ning 4 planeeritud kruntidele määratud kasutamise sihtotstarbed järgivad sisult senist maakasutust.

Positsioonile 2 ja 3 planeeritud kruntidele määratakse senise maatulundusmaa asemele elamumaa kasutus. Uute sihtotstarvete määramine antud asukohta on sobilik, sest planeeritud hooned püstitatakse väljaspoole Harku oja ehituskeeluvööndit, väljaspool ehitustegevust välistavate tehnovõrkude kaitsevööndeid ning kruntide arendamisel saab ära kasutada olemasolevaid juurdepääse ning tehnovõrke. Lähipiirkonnas paikneb palju teenuseid, mis toetavad elukeskkonna arenguid ning uute eluhoonete püstitamist antud asukohas.

Positsioonile 5 ja 6 planeeritud tee ja tänava maa võimaldab tagada ligipääsu planeeringuala ja selle lähiala kruntidele.

5.3.2 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv või nende puudumine maa-alal

Positsioon	Hoonete suurim lubatud arv	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud arv
1	4 ³⁰ (sh kuni üks põhihoone ja kuni kolm abihoonet)	-
2	3 (sh kuni üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet)	-
3	3 (sh kuni üks põhihoone ja kuni kaks abihoonet)	-
4	-	-
5	-	-
6	-	-

5.3.3 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealune pind

Positsioon	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind (m²)	Krundi täisehituse osakaal suurima lubatud ehitisealuse pinna ehitamisel (%)	Olulise avaliku huviga rajatiste suurim lubatud ehitisealuse pind (m²)
1	400	12,2	-
2	500	12,1	-
3	500	8,5	-
4	-	-	-
5	-	-	-

³⁰Hoonete suurima lubatud arv

u hulka on arvestatud ka hoonestusalal paiknevad olemasolevad hooned, kuid mitte hoone tunnustele vastavad ehitised (nt kasvuhooned jms)

6	-	-	-
---	---	---	---

Positsioonile 1 planeeritud krundi suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel on aluseks võetud olemasolevate säilivate hoonete pind ning arvestatud võimalusega, et lisaks säilivatele hoonetele püstitatakse krundile ka uusi abihooned.

Positsioonidele 2 ja 3 planeeritud kruntide suurima lubatud ehitisealuse pinna määramisel on arvestatud võimalusega püstitada igal krundile uus üksikelamu ja seda teenindavad abihooned. Kruntide täisehituse osakaal on väiksem kui piirkonna üldplaneeringuga võimaldatav ning eeldatavalt ei ole määratud ehitusmaht keskkonnale koormav.

5.3.4 Hoonete või olulise avaliku huviga rajatiste lubatud maksimaalne kõrgus

Hoonete lubatud maksimaalne kõrgus: 9 m;

Hoonete lubatud maksimaalne korruselisus: 2.

Detailplaneeringuga määratud hoonete lubatud maksimaalne kõrgus tuleneb piirkonnas levinud hoonestuse tüübist ja kõrgusest – krundi põhihooneks oleva kahekorruselise viilkatusega hoone keskmiseks kõrguseks saab lugeda 7..8 m (täpne hoone harja kõrgus oleneb ka hoone laiusest, projekteeritud katusekaldest, jne). Hoonestuse kõrgusele ja korruselisusele määratud maksimaalne määr kehtib kõikidele hoonetele ka kõrgema kui TP-3 tuleohuklassiga hoonete projekteerimise korral.

Maksimaalses kõrguses on lubatud ehitada vaid krundi põhihooneks planeeritud üksikelamu - kõikide krundile planeeritud abihoonete maksimaalne korruselisus on kuni 1 ning kõrgus kuni 5 m.

Hoonete maksimaalset kõrgust arvestatakse hoone asukoha maapinnast. Kui planeeritud hoonete alust ja selle lähiümbruse maapinda täidetakse ja tõstetakse niiskusraja tagamiseks ning sajuvete hoonetest eemale juhtimiseks, tohib maksimaalse absoluutkõrguse erinevus võrreldes planeeringu koostamise aluseks oleval geodeetilisel alusplaanil näidatud maapinna absoluutkõrgusega olla kuni +0,5 m.

5.4. Detailplaneeringu kohustuslike hoonete ja rajatiste toimimiseks vajalike ehitiste võimaliku asukoha määramine

Hoonete kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike tehnovõrkudena on planeeritud elektrivarustus ning vee- ja kanalisatsioonisüsteem. Kõik planeeritud tehnovõrgud on võimalik projekteerida ehitusloakohustusliku hoone ehitusprojekti koosseisus kui ka eraldiseisva projektiga.

Planeeringu koostamisel on võetud põhimõtteks, et võimalikult suur osa tehnovõrke tuleks rajada üheaegselt ning maa-alused tehnovõrgud võiksid paikneda ühes kaevikus.

5.4.1 Detailplaneeringu kohustuslike hoonete võimaliku asukoha määramine

Planeeringuala paikneb piirkonnas, kus kruntide suurused ja kujud, kruntidel paiknevate hoonete arvud ning asukohad on väga erinevad. Sellest lähtuvalt puudub vajadus planeeritud kruntide hoonestusele määrata kohustuslikku ehitusjoont. Planeeritud hooned võib püstitada kogu hoonestusala ulatuses ilma täiendavate tingimusteta ning iga hoone täpse asukoha määrab hoone arhitekt ehitusprojekti koosseisus³¹.

Positsioonidele nr 1 – 3 planeeritud kruntide hoonestuse asukoha määramiseks esitab detailplaneering soovitusel:

- hoonestust ei projekteerita olemasolevate tehnovõrkude kaitsevööndisse või nähakse ette vastava olemasoleva tehnovõrgu ringitõstmise;
- planeeritud üksikelamu lõunapoolne fassaad peaks olema suunatud kas kagusse, lõunasse või edelasse, et kõige efektiivsemalt kasutada päevasel ajal päikeseenergia ja loomuliku valguse võimalusi;
- krundil paiknevate hoonete asukohad peavad olema loogilised ja mööda juurdepääsuteed krundile lähenedes üheselt arusaadavad. Juurdepääsude üldine lihtsus ja loogilisus ning hoone lähedus juurdepääsuteele on oluline olukorras kus tuleb efektiivselt korraldada kustutus- ja päästetehnika juurdepääs ning päästetööde korraldus. Päästetehnika ja -varustusega peab takistamatult pääsema iga hoone sissepääsu vahetusse lähedusse;
- krundile planeeritud üksikelamu peauks ei tohiks jääda krundil valitsevate tuultega samasse suunda – vajadusel tuleb ette näha täiendava kaitsehaljastuse rajamine.

5.4.2 Elektrivarustuse ehitiste võimaliku asukoha määramine

Planeeritud kruntide elektrivarustuse tagamiseks on piirkonna võrguettevõtja Elektrilevi OÜ väljastanud tehnilised tingimused nr 393748. Kruntide elektrivarustuse tagamiseks nähakse ette planeeringualast ca 100 m kaugusel paiknevast alajaamast (Ilmandu-1:(Tabasalu)) kuni Runtsi tee otsani uue eraldi 0,4 kV fiidrina maakaabelliini rajamine.

Positsioonil nr 1 planeeritud krunt kasutab olemasolevat elektriühendust. Planeeringu elluviimisel tuleb vähemalt osaliselt likvideerida Runtsi teel kulgev õhuliin ning krundi teenindamiseks tuleb krundi lõunanurka püstitada uus liitumiskilp.

³¹Detailplaneeringu ning selle lisade koosseisus esitatud joonistel ning illustratsioonil on hoonete ja rajatiste asukohad esitatud soovitusliku asukohana kui üks võimalik lahendus. Projekteerimisel ei pea soovituslikust asukohast lähtuma.

Positsioonidele nr 2 ja 3 planeeritud kruntide elektrivarustuse tagamiseks nähakse ette uue maakaabelliini rajamine mööda positsioon nr 5 maaüksusele rajatava juurdepääsutee serva. Nimetatud kruntide elektrivarustuse tagamiseks rajatakse soovituslikult üks mitme arvestikohaga liitumiskilp.

5.4.3 Sidevarustuse ehitiste võimaliku asukoha määramine

Planeeritud kruntide sidevarustuse tagamiseks on piirkonna võrguettevõtja Enefit OÜ väljastanud tehnilised tingimused. Neil on võrguneutraalne sidekaabel. Kruntide sidevarustuse tagamiseks nähakse ette liitumiskilp õhuliini postile. Kuna post jääb teele ette, siis tuleb post ära nihutada paar meetrit. Sidetrass jookseb samas koridoris teiste kommunikatsioonidega.

Positsioonidele nr 1, 2 ja 3 planeeritud kruntide sidevarustuse tagamiseks nähakse ette uue maakaabelliini rajamine mööda positsioon nr 5 maaüksusele rajatava juurdepääsutee serva. Nimetatud kruntide sidevarustuse tagamiseks rajatakse soovituslikult üks mitme arvestikohaga liitumiskilp.

5.4.4 Veevarustuse ehitiste võimaliku asukoha määramine

Planeeringualale ühisveevärgi võrgustik ei ulatu. Lähimad veetrassid paiknevad Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna riigiteest põhja pool, ca 1 km kaugusel Ilmandu küla Kadaka tee ning Meriküla Tilgu tee kruntidel. Planeeringuala põhjaosa paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas, kus reostusohhtlikkuse tase on kõrge.

Positsioonile nr 1 planeeritud krunt kasutab veevarustuse tagamiseks olemasolevat puurkaevu. Puurkaevu tuleb vähemalt kord aastas kontrollida ja vajadusel remontida, et selle vesi oleks nii joogi- kui tarbeveena ohutu kõikidele tarbijatele. Iga paari-kolme aasta tagant tuleb kaevust võtta veeproov ja see uuringuteks laborisse saata. Olemasoleva puurkaevu ümber määratakse Veeseaduse § 154 lõike 2 kohane hooldusala, mille ulatus on 10 meetrit. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevused vastavalt Veeseaduse³² § 154 lõikele 5. Olemasolevat puurkaevu on kunagi sügavamaks puuritud, aga puur murdus ja siis sügavus jäi 8m. Kuna ol.oleva puurkaev ei ole kõige paremas korras, siis tuli uus puurkaev uutele hoonetele.

Uue puurkaevu valmimisel enam vana puurkaevu kasutada ei saa ning olemasolev puurkaev pos 1 kinnistul tuleb lammutatada, hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omava isiku poolt ning ühendatakse uue kaevuga ning kanalisatsioon biopuhastiga.

Kanali kaev viiakse min 10m kaugusele.

³²Veeseadus: <https://www.riigiteataja.ee/akt/130062023100>

Positsoonidele 1, 2 ja 3 planeeritud kruntide veevarustuse tagamiseks rajatakse krunt nr 2 ja krunt nr 3 vahele uus puurkaev, mille planeeritud veevõtt jääb < 10 m³/ööpäevas. Planeeritud puurkaevu ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala. Puurkaevust rajatakse hoonestusaladele planeeritud hooneteni maa-alused veetrassid, mis varustatakse maakraanidega.

Krundil nr 2 ja nr 3 planeeritud puurkaevu talumiseks seada isiklik kasutusõigus krunt 1, 2,3 igakordse omaniku kasuks. Samuti tuleb servituudileppes kajastada kaevust rajatud veetrasside ning kaevus paikneva pumba tööks vaja mineva elektriühenduse rajamise ning talumisega seotud asjaolud.

Ühe elamu arvutuslik veevajadus on 0,4 l/s, 0,3 m³/d. Kolme krundi summaarne veevajadus on 1,2l/s ja 0,9m³/d

Peale ÜVK kohase veetrassi väljaehitamist piirkonda on maaüksuste igakordne omanik kohustatud 2 aasta jooksul trassi väljaehitamisest arvates liituma trassiga vee-ettevõtja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel. Pärast veetrassiga liitumist, kohustub puurkaevu omanik puurkaevu koheselt lammutama.“

5.4.5Kanalisatsiooni ehitiste võimaliku asukoha määramine

Planeeringualale ühiskanalisatsiooni võrgustik ei ulatu. Lähimad kanalisatsioonitrassid paiknevad Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna riigiteest põhja pool, ca 1 km kaugusel Ilmandu küla Kadaka tee ning Meriküla Tilgu tee kruntidel.

Positsioonile nr 1 planeeritud krunt kasutab kanalisatsioonivarustuse tagamiseks olemasolevat kogumismahutit.

Planeeritud kruntidel 2 ja 3 tekkiv reovesi tuleb koguda ühisesse kogumiskaevu või biopuhastisse.

Kui tuleb Kogumiskaev, siis suurus min. 20m³.

Biopuhastil on kaitsealaga R50m. Võimsus min 0,9m³ ööpäevas. Asukohta võimalikult tee lähedal ja kaugus puurkaevudest 50+10m kaugusel. Kui immutatakse pinnasesse, siis tuleb arvestada, et tegemist on kaitsmata põhjaveega piirkonnaga ja imbväljaks tuleb rajada kõrgendatud muldkeha, et tagada piisav pinnasehulk heitvee ja põhjavee vahel.

☐ **Biopuhasti võimsus on vähemalt 0,9 m³ ööpäevas, mis tähendab, et imbväljak peab suutma vastu võtta ja immutada vähemalt 900 liitrit reovett iga päev.**

☐ **Pinnase tüüpilised imbumisvõimed on järgmised (väärtused on umbkaudsed):**

- **Liivane pinnas: 10–50 l/m² päevas**
- **Savikas pinnas: 2–10 l/m² päevas**

☐ **Kui pinnase imbumisvõime on näiteks 10 l/m² päevas, siis oleks vaja vähemalt: Pindala=10l/m²900l=90m².**

Planeerimislahendus näeb ette mahuti võimalik asukohana positiooni nr 1, raske- ja päästetehnika manööverdamisala läheduses. Mahuti tuleb varustada täitumisanduriga ning selle asukohas tuleb tagada aastaringne tühjendusautoga ligipääsuvõimalus.

Ühe elamu arvutuslik kanalisatsiooni vajadus on 0,4 l/s, 0,3 m³/d. Kolme krundi summaarne veevajadus on 1,2l/s ja 0,9m³/d. Planeeritav mahuti on min. 30m³

Peale ÜVK kohase kanalisatsioonitrassi väljaehitamist piirkonda on igakordne maaüksuste omanik kohustatud 2 aasta jooksul trassi väljaehitamise arvestes liituma trassiga trassi valdaja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.“

5.4.6Juurdepääsuteede võimalik asukoha määramine

Planeeringualale juurdepääsuks kasutatakse olemasolevat avaliku kasutusega Runtsi teed. Planeeringualast lõuna poole jäävate maaüksuste juurdepääs toimub mööda Kõrtsu teed, mis ei ole määratud avaliku kasutusega teeks.

Positsioonile nr 1 planeeritud krundile ligipääs toimub otse olemasolevalt Runtsi teelt. Juurdepääsu üheks osaks saab positsioonile nr 6 planeeritud teemaa maaüksus, mis planeeringu elluviimisel liidetakse Runtsi tee maaüksusega.

Positsioonidele nr 2 ja 3 ning nr 4 ligipääsuks kasutatakse positsioonile nr 5 planeeritud transpordimaa maaüksust, millele rajatakse uus juurdepääsutee.

„Planeeritud juurdepääsutee on tupiktee, mistõttu tuleb tee lõpu lähedale rajada manööverdusala (minimaalne suurus D18,5m) rasketehnikale, päästeteenistusele, jäätmeveole ja kommunaaltehnikale. Tee jääb eraomandisse ja seatakse servituut.

5.4.7Põhjendus Runtsi tee ja planeeritava juurdepääsutee kaitsevööndi vähendamiseks 5 meetrini

Ehitusseadustiku § 71 kohaselt on avalikult kasutatava tee ümber määratud kaitsevöönd, mis tagab tee kaitse, teehoiu korraldamise, liiklusohutuse ning vähendab teelt lähtuvaid keskkonnakahjulikke ja inimestele ohtlikke mõjusid.

Käesoleva detailplaneeringu kontekstis käsitletakse Runtsi teed ja positsioonile 5 planeeritud avaliku kasutusega juurdepääsuteed, kuid vastavalt Ehitusseadustiku § 92 lõikele 3 ei liigitu need tänavate alla, mistõttu ei ole kohane viidata Ehitusseadustiku § 71 lõikele 3, mis käsitleb just tänavaid. Selle asemel kuulub Runtsi tee Ehitusseadustiku mõistes maantee alla (Ehitusseadustiku § 92 lõige 2). Maantee kaitsevöönditele kehtivad § 71 lõikes 2 toodud nõuded, kus on täpsustatud, et kaitsevööndi laiust võib põhjendatud juhul vähendada.

Harku valla üld- ja teemaplaneeringus (peatükk 3.2.1 lk 21) on sätestatud, et elamumaa krundile ei tohi üldjuhul ehitada ehitisi (välja arvatud piirdeaed) lähemale kui 5 meetrit tee maaüksuse piirist. Planeeringus ei ole siiski konkreetselt määratud kaitsevööndi ulatust 5 meetriks, kuid antud näidisele tuginedes ja arvestades, et Runtsi tee on väikese liiklusintensiivsusega ja umbtänav, on põhjendatud kaitsevööndi vähendamine miinimumnõudele ehk 5 meetrini tee maaüksuse piirist.

5.5. Ehitiste ehituslike tingimuste määramine

Ehituslikud tingimused on määratud tagamaks, et planeeritud hooned ja ehitised püstitataks loodusvarade säästva kasutamise põhimõtteid järgides, keskkonnaga arvestavalt, oleks konstruktiivselt püsivad, energiasäästlikud ja -tõhusad, ligipääsetavad ning ohutud kasutamiseks nii ehitiste omanikele, valdajatele kui külalistele.

Ehitiste projekteerimisel ja püstitamisel tuleb lähtuda Tuleohutuse seadusest³³ ning määrusest "Nõuded ehitusprojektile"³⁴.

Hoonete ehitusel tuleb järgida radooniohtutu elamu ehitamise üldnõudeid.

Planeeringualale ei planeerita sellise iseloomuga ehitisi, mille ehitusprojekti koostamisel oleks vaja läbi viia keskkonnamõju hindamist või koostada riskianalüüs.

5.5.1 Võimalikust tuleohust lähtuvate tingimuste määramine

Võimalikust tuleohust lähtuvad ehituslikud nõuded:

- planeeritud hoonete tuleohuklass: TP3 (tuldkartev);
- hoone kasutusviis tuleohutuse järgi: I kasutusviis (eluhooned);
- hoone suurim lubatud kõrgus: kuni 9 m;
- hoone suurim lubatud korruselisus: kuni 2³⁵;

³³Tuleohutuse seadus - <https://www.riigiteataja.ee/akt/122032021009>

³⁴Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile” - <https://www.riigiteataja.ee/akt/126022021007>

³⁵Ehitisele esitatavate tuleohutusnõuete kehtestamise määruse lisa 2 - https://www.riigiteataja.ee/akt/lisa/1230/2202/1013/Lisa_2.pdf

- kuna planeeritud kruntidele on lubatud hooned, mille suurim lubatud ehitisealune pind jääb üle 400 m², tuleb tuleohu vältimiseks jätta hoonete omavaheliseks kujaks > 8 m või projekteerida ehituslikud abinõud tule leviku piiramiseks;
- naaberkinnistutel paiknevate eluhoonete tulelevik teistele ehitistele peab olema takistatud vähemalt 30 minutit;
- kõik eluhooned tuleb varustada vähemalt autonoomse automaatse tulekahjusignalisatsioonianduriga. Kui hoones on tahkekütusel töötav küttesüsteem, tuleb lisaks autonoomsele tulekahjusignalisatsiooniandurile paigaldada ka vähemalt üks autonoomne vingugaasiandur.

Tuleohutuse seaduse § 23 (2) kohaselt peab ehitisel, millele on kehtestatud tuleohutusnõuded, olema nõuetele vastav veevõtukoht.

Kuna planeeritud hoonete omavaheliseks kauguseks on rohkem kui 40 m ning piirkonnas tsentraalset veevõrku ei paikne, saab tuletõrje veevõtuks kasutada olemasolevat veevõtukohta (lähim nõuetekohane veevõtukoht paikneb 2,5 km kaugusel Muraste külas Lee teel) või rajada planeeringualale planeeritud hoonete ühine veevõtukoht. Üldised nõuded veevõtukoha rajamisel:

- I kasutusviisiga hoone puhul on minimaalseks nõutud veeallika suuruseks 30 m³;
- veevõtukoht peab paiknema ehitise sissepääsust kuni 200 m kaugusel, I kasutusviisiga hoone kaugust veevõtukohast võib suurendada 400 meetrini kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt;
- tagatud peab olema aastaringne juurdepääs veevõtukohale ja võimalus seda kasutada;
- minimaalne juurdepääsutee laius 3,5 m ja kandevõime 25 t;
- päästetehnikale vajalik manööverdamisala minimaalselt D18,5 m;
- veevõtukoht on tähistatud nõuetekohase viidaga.

Täpsemad nõuded veevõtukoha rajamisele on kehtestatud Siseministri 18.02.2021 määrusega nr 10 "Veevõtukoha rajamise, katsetamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord" lisas 1³⁶.

Veevõtukoha rajamine ei ole kohustuslik ka juhul kui tulekahju avastamine ja selle kustutamine on tagatud muu tehnilise lahendusega (nt hoonesisene sprinklersüsteem).

³⁶Veevõtukoha tehniliste nõuete lisa 1 - https://www.riigiteataja.ee/aktiilisa/1230/2202/1020/SiM_m10_lisa1.pdf#

Tulevikus kui rajatakse ühine veetrass, siis tuleb ka külla veevõtuhüdrant, mille rajab vee ettevõtja.

6. Tagada päästemeeskonna juurdepääsutee võimalused. Kustutustööde ja päästetööde tegemiseks peab juurdepääsutee olema vähemalt 3,5 m laiune sõidutee. Umbtee puhul peab tee lõpus olema päästesõidukite ümberpööramise võimalus, mis arvestab päästesõidukite pöörderaadiusi (EVS 812-7).

6.1.1Energiakasutus

Hoone projekteerimisel lähtuda konkreetsele hoonetüübile kehtivatest energiatõhususe miinimumnõuetest. Hoonete projekteerimisel ning ehitamisel tuleb tähelepanu pöörata energiatõhususele ja tarbimise säästlikkusele.

Planeeritud hoonete soojavarustus lahendatakse lokaalsete lahendustega hoone projekteerimise käigus. Soovituslikult kasutada täies ulatuses või osaliselt maakütet, päikesekütet, energiat tootvaid päikesepaneele ning muid keskkonnasõbralikke kütteviise.

Päikesepaneelid tuleb projekteerida hoonestuse konstruktsioonidele, hoonestusest eraldiseisvaid päikesepaneele ei ole lubatud püstitada.

6.1.2Loodusvarade kasutus

Detailplaneeringualal ei paikne kohapealseid loodusvarasid, mida saaks planeeritud ehitustegevuse tarvis kasutada. Kõik materjalid tuleb planeeritud kruntidele transportida kaugemalt ning tarbida säästlikult.

6.1.3Radoonihuga arvestamine ja selle vähendamine

Enne uute hoonete projekteerimist tuleks soovituslikult teostada lokaalne radooniuring. Uue hoone projekteerimisel ja ehitamisel tuleb radoonihuga arvestada ning võtta tarvitusele kaitsemeetmed vastavalt radoonihutu elamu juhendmaterjalidele³⁷ ning standardile³⁸.

Enamasti pääseb radoon hoonetesse halvasti ehitatud või nõuetekohaselt isoleerimata vundamendi kaudu. Uutes hoonetes ei tohi radoonitase ületada 200 Bq/m³. Radooniohtlikel aladel tuleks esimesel korral soovituslikult eelistada raudbetoonpõrandaid, mis rajatakse koos radoonimembraaniga ning kus liitekohad ja läbiviigud on hoolikalt tihendatud.

³⁷Radoonihutu elamu - <https://envir.ee/media/3996/download>

³⁸ EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitsemeetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes” - <https://www.evs.ee/et/evs-840-2023>

6.2. Ehitiste arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramine

Arhitektuuriliste ja kujunduslike tingimuste määramise eesmärk on tagada, et planeeritavad hooned sobituksid lähipiirkonna olemasolevate ja planeeritavate hoonetega nii värvi-, vormi- kui materjalikäsitluses ning iseloomustaksid piirkonnale omaseid võtteid.

Peamised arhitektuurilised ja kujunduslikud tingimused:

- hoonestuse projekteerimisel tuleb lähtuda hoone asukohas valitsevatest looduslikest tingimustest – ala niiskusrežiim, ilmakaared, valitsevad tuuled, kaitset pakkuv kõrghaljastus jne;
- hoonestuse ning hoone ümber paiknevate rajatiste materjalikasutus ja vorm peavad olema kaasaegsed. Sama krundi erinevatel hoonetel (st põhihoone ja abihooned) tuleb kasutada samaseid ehitusmaterjale ja kujunduspõhimõtteid;
- iga hoone asukoht hoonestusalal peab tagama võimaluse tehniliseks teenindamiseks, päästetöödeks vms vajadusteks sõidukiga juurdepääsuvõimaluse;
- hooned tuleb projekteerida ja püstitada keskkonna- ja energiasäästlikest põhimõtetest lähtuvalt;
- hoonestuse fassaadimaterjalina tohib kasutada plekki, fassaadiplaati, laudist, tellist, looduslikku kivi või krohvipinda.
- Plekki, krohvi, kivi ja krohvipindasid võib kasutada kombineerituna laudisega.
- Omavahel võib erinevaid materjale kombineerida, kuid korraga tohib kasutada kuni 3 erinevat materjali;
- hoonestuse värvilahenduses eelistada sooje toone, välistatud on erksavärvilised toonid. Katusekatte värviks valida tumedad toonid (must, tumehall, tumepruun, tumepunane);
- olemasolev krunt 1 alal paiknev piire lammutatakse. Iga planeeritud krundi või selle osa võib piirata uue piirdeaia või hekiga, piirde maksimaalne kõrgus kuni 1,5 m. Piirde materjal peab sobituma krundil oleva või planeeritud hoonestuse materjalivalikuga, värvitoonidega ning maastikuga. Võrkpiiret võib kasutada vaid kruntide vahel koos hekiga, võrkpiiret ei tohi kasutada avaliku kasutusega tee poolses küljes. Piire peab olema läbipaistev, läbipaistmatute plank- ega massiivaedade rajamine on keelatud. Küla ajaloolise omapära väärtustamiseks on lubatud rajada kuni 0,5 m kõrguseid kiviaedu+puitlipp (ilma müüriseguta laotud pae- või maakiviaed);
- Olemasolev lammutatav kiviaed Krundil pos 5 tee ja tehnovõrkude rajamisel tuleb olemasolev kiviaed ümber paigutada krundi pos 1 teega piirneva kinnistu piirile

piirdeajaks, soovitavalt Runtsi tee (19801:001:1829) krundipiirile, et säilitada ühtne ilme Runtsi tee piirkonnas.

- hoonete peamaja katused projekteerida ühe- või kahepoolsete kelp või viilkatustena, mille kalle jääb vahemikku 28°...45°;
- Abihoonete katus 0..45 kraadi.
- hoone sokli kõrgus maapinnast kuni 0,5 m.

Hoone arhitektuurne eskiisprojekt tuleb kooskõlastada kohaliku omavalitsuse arhitektiga.

6.3. Liikluskorralduse põhimõtete määramine

Planeering näeb ette, et teedel parkimist ei toimu – kogu parkimine lahendatakse iga krundi siseselt arvestusega, et igal elamumaa sihtotstarbega krundil on vastavalt EVS 843:2016 „Linnatänavad“ tabelile nr 9.2 minimaalselt kolm (3) parkimiskohta (ühe parkimiskoha mõõdud 2,6 m X 5 m) ning piisavalt manööverdamisalasid, mis on kaetud kas freesitud asfaldi, killustiku või kivilistamisega.

Planeeritud juurdepääsuteelt rajatavad mahasõidud peavad olema piisavalt laiad ja vähemalt 5 m pöörderaadiusega, et seal mahuks lisaks sõiduautodele manööverdama ka jäätmeveok, lumetõrjet teostav sõiduk, päästetehnika jne.

Planeeringuga kavandatud teed peavad olema kahesuunalised, minimaalselt 4,5 m laiuse kattega osaga ning piisava kandevõimega, et aastaringsest kanda päästetehnikat ning muud rasketehnikat (nt ehitustransport, lumetraktor, jäätmeveok, pargimisveok jne). Planeeringualale planeeritud mitte avaliku kasutusega tee peab olema tolmuvaba ning see tuleb katta freesasfaldi või topeltpindamise järel killustikuga. Planeeritud teed ja tee alune maa on piisava laiusega, et talvisel lumekoristusperioodil saab lume lükata tee pervele vallidesse ilma, et lumevall ulatuks naaberkinnistutele ning seda peaks hakkama ära vedama ja mujal ladustama. Krundisiseste liikumisteede, parkimiskohtade ja sissesõiduteede lumekoristus tuleb korraldada krundisisestel haljasaladel - krundilt pärit lund ei tohi lükata ega ladustada avaliku kasutusega teede servadesse.

Jalakäijad saavad planeeringualalt liikuda Runtsi tee servas kuni Tallinn-Rannamõisa.Kloogaranna teeni, kus paikneva kergliiklustee kaudu on võimalik liikuda nii Rannamõisa kui Muraste suunal.

Planeeritava tee kõrgusarvud jäävad lähtuvalt olemasolevast juurdepääsuteest ning planeeringuala maapinnast keskmiselt vahemikku +32,5...+33,0 m.

6.4. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine

Planeeringualal paiknevate puittaimede hindamiseks on 14.11.2021 läbi viidud Runtsi tee 26 osaline dendrohindamine (koostaja Peep Moorast). Hinnangu kohaselt on kõrghaljastus juhuslik ja paikneb tihti kinnistu piiridel. Hoonestuse lähiala on hooldatud ja sellel on suures osas viljapuuaiad, planeeringuala põhjaosas on noorkasvudega kaetud heinamaa. Ala on enamuses hooldatud ja madalamaklassilisi puid ja põõsaid on vähe. Arvestades „Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas” ei ole alal väärtuslikke puid, mida ei tohiks raiuda.

Positsioonile nr 5 planeeritud juurdepääsutee aluselt maa-alalt eemaldatakse olemasolev võsa, kuusehekk ning üksikud kased, lepad, kuused ja põõsad. Osaliselt tuleb puid langetada ja haljastust eemaldada alalt, millele on määratud oluline väärtus (III väärtusklass), teised ehitusele ettejäädavad ja likvideeritavad puud on määratud väheväärtuslikuks või likvideeritavateks. Likvideeritavad puud ei ole nende asukohta, liiki, kasvutihedust ning piirkonnas levimist arvestades sellise väärtusega, et nende langetamine oleks olulise negatiivse mõjuga või rikuks piirkonna kõrghaljastuse tasakaalu.

Dendroloogilise hinnangu kohaselt tuleb planeeringualal ohtlikud ja kahjustustega puud (sh kõik remmelgad) eemaldada, alal võib säilitada kuuskesid ja sookaski ning kasutada neid uushaljastuse osana. Uutest taimedest võib kasutada lisaks erineva lehestikuga puudele ka erineva kõrgusega teisi okaspõõsaid. Üldiselt on kinnistul hea võimalus kujundada loodusliku ilmega aiad, kus kasvavad erineva kõrgusega puud. Taimestuse paiknemisel võimaldada kruntidele lõunasuunast päikese juurdepääsu.

Hoone ehitusprojekti koosseisus tuleb lahendada kogu krundi haljastus. Hoonestuse lähikümbrusesse istutada kasvukohale ja -tingimustele sobivaid madalaid igihaljaid puid, põõsaid ja hekk, hoonete ümbrusesse rajada muru ja sillutatud alad. Uut kõrghaljastust ei tohi rajada hoonele lähemale kui 3 m. Hoonestusaladest kaugemale jäävad alad on planeeritud haljasaladeks.

Piirkondlik sademeveesüsteem puudub ning selle rajamine ei ole majanduslikult mõistlik. Hoonete katustelt ning kõvakateega aladelt kogutud sadeveed tuleb immutada krundi piires või juhtida kraavidesse, vältida tuleb sajuvete juhtimist naaberkinnistutele.

Kuivõrd veetarve on nii väikese arvestusega, siis näha ette planeeritud hoonete katustelt sademevee kokku kogumine kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamise võimalusega (maapealse või võimalusel maa-aluse mahutiga) ning peale kogumist üle jääv vesi immutamine pinnasesse enda kinnistul.

Kruntide ühistele piiridele võib koostöös kinnistuomanike kokkuleppel rajada uusi kraavilõike, et tagada kruntide niiskusrežiim. Täpsemad vertikaalplaneerimise tingimused määratakse hoone ehitusprojekti.

Jäätmekorraldust reguleeriva õigusaktina kehtib Harku valla territooriumil Harku valla jäätmehoolduseeskiri³⁹, piirkonnas kehtiv korraldatud jäätmevedu. Segaolmejäätmed tuleb koguda ja üle anda jäätmevedajale. Nende jäätmete osas, mis ei ole hõlmatud korraldatud jäätmeveoga, tuleb jäätmevaldajal korraldada jäätmete vedu jäätmekäitluskohta või kogumispunkti. Biolagunevad jäätmed tuleb kompostida oma kinnistu piires (kompostinõu peab paiknema naaberkinnistust vähemalt 3 m kaugusel, kui naabrid ei ole kokku leppinud teisiti).

Kogu planeeringualal tuleb tagada regulaarne hooldus ja heakord. Planeeringuala krundid haljastatakse ning heakorrastatakse ehitusperioodi lõppedes. Planeeritud kruntidel olevad puud, mis jäävad ehitustegevuseks võimaldatud aladele, tuleb võimalikult palju säilitada või teostada asendusistutamised selliselt, et kõrghaljastus pakuks planeeritud hoonete kasutamisel kaitset tuulte, müra ja tolmu eest.

6.5. Kallasrajale avaliku juurdepääsu tagamine

Kallasrada on kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Kaldaomanik peab igaühel lubama kallasrada kasutada. Mitte-laevatatava veekogu (Harku oja) kallasraja ulatus on neli meetrit põhikaardile kantud veekogu piirist.

Vastavalt Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringule tuleb kallasradadele juurdepääsu planeerimist käsitleda koostatava Harku valla teede teemaplaneeringuga. Nimetatud teemaplaneeringu lähteseisukohtade⁴⁰ kohaselt kaardistatakse teemaplaneeringu koostamisel olemasolevad juurdepääsud kallasrajale ning määratakse üldpõhimõtted juurdepääsude tagamiseks, sh vajadusel juurdepääsude miinimumkaugus, servituutide seadmise vajadus.

Kallasrajale pääseb läbi transpordimaa ja maatuluindusmaa jalgsi.

6.6. Kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine

Eestis kuulub kuritegevuse riski vähendavate tingimuste määramine detailplaneeringu ülesannete hulka, sest ruumilise keskkonna sihipärase kujundamise kaudu on võimalik ennetada kuritegevust ja vähendada kuriteohirmu. Kuritegevuse riskide vähendamist

³⁹Harku valla jäätmehoolduseeskiri - <https://www.riigiteataja.ee/akt/407022017012>

⁴⁰Harku valla teede ja juurdepääsude teemaplaneeringu lähteseisukohad - https://www.harku.ee/documents/2846103/23040493/Teemaplaneeringu+t%C3%A4iendatud+l%C3%A4hteseisukohad_juuli+2020.pdf/1122aca7-a224-4539-9e36-29d3276a362d

käsitleb Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine

»⁴¹.

Planeeringu elluviimisel kujuneb planeeringualast heakorrastatud ja elava kasutusega ala, mis mõjub positiivselt ümbruskonna üldisele turvalisusele. Arvestades planeeringuala asukohta, paiknemist, lähipiirkonda ja muid tingimusi, peetakse oluliseks järgnevate põhimõtete järgimist:

- selgelt on eristatud nii krundi juurdepääs kui hoone sissepääs, välditakse tagumisi ja/või peidetud juurdepääsusi;
- hoone sissepääsu lähiümbrus on varustatud hämaraanduri- või liikumisele reageeriva välisvalgustusega;
- hoonele ei ole võimalik märkamatu juurde hiilida – hooneid, õueala või hoonestusala piirav aed, piire või hekk on vaateid tagava tiheduse ja sobiliku kõrgusega, hoonete vahel on hea vaadeldavus;
- hoone on varustatud vähemalt autonoomse tulekahjuanduriga seadmega, tahkekütusega küttekeha kasutamisel ka vingugaasianduriga;
- territooriumi juurdepääsutee ja krundi põhihoone juures on soovituslikult videovalvesüsteem;
- krunt on aastaringelt korrastatud ja haljastatud;
- hoone ukSED on alati suletud, välisustel on turvalukud;
- hoone tuleb projekteerida ning püstitada kvaliteetsetest ehitusmaterjalidest.

Üldise turvalisuse üheks komponendiks on kindlasti ka hea läbisaamine ja tihe läbikäimine teiste kogukonnaliikmetega, et toimiks parimas mõttes n-ö naabrivalve süsteem.

6.7. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi tagavate nõuete seadmine

Planeeringualale ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke objekte ega tegevusi.

Sadevesi immutatakse krundil, sadevete valgumist naaberkruntidele tuleb vajadusel takistada täiendavate ehituslike meetmetega.

⁴¹ EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine – Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 2. Linnaplaneerimine - <https://www.evs.ee/et/evs-809-1-2002>

Juurdepääsuks kasutatavad sõiduteed on väikese liikluskoormusega ega põhjusta olulist müra-, vibratsiooni- ega saasteriski. Avaliku kasutusega teedelt tulenevate mürahäiringute leevendamiseks tuleb säilitada või rajada hoonete ümbrusesse kõrghaljastatud puhveralasid.

Kinnistul tekkivate olmejäätmete äraandmine on kohustuslik, teiste jäätmeliikide äraandmine on vastavalt vajadusele võimalik täiendava tasu eest.

Planeeritud hooned ning kõrghaljastus on hoonestusalale võimalik paigutada selliselt, et need ei tekita teineteisele mingeid varje või on ühel krundil paiknevate hoonete varju jääv osa minimaalne. Eluruumide insolatsioonitingimused määratakse ehitusprojekti koostamise käigus.

Müratase võib suurem olla ehitustegevuse perioodil, kuid hoonete eksploateerimise perioodil müratase praegusest ei suurene. Ehitustegevuse perioodil ei tohi planeeringualal mürarikkaid töid teostada kella 21 ja 07 vahel.

Ehitustehnika ja seadmete kasutamisel tekkida võiva keskkonnareostuse (nt õli või kütuse imbumine pinnasesse) ennetamiseks tuleb kasutada kaasaegseid ja õigeaegselt hooldatud seadmeid.

6.8. Servituutide seadmise vajaduse märkimine

- Positsioonile nr 5 planeeritud era kasutusega juurdepääsutee kinnistule märgitakse vajadus isikliku kasutusõiguse seadmiseks elektrivõrkude, sidevõrkude valdaja kasuks positsioonide 1, 2 ja 3 planeeritud maakaablite ning jaotus- ja liitumiskilpide talumiseks;

Krundile pos nr 5 seatakse juurdepääsuservituut kruntide pos nr 2, 3 ja 4 igakordsete omanike kasuks, et oleks tagatud juurdepääs avalikult teelt.

- Positsioonidele 1, 2 ja 3 planeeritud kruntide veevarustuse tagamiseks rajatakse krunt nr 2 ja krunt nr 3 vahele uus puurkaev, mille planeeritud veevõtt jääb < 10 m³/ööpäevas. Planeeritud puurkaevu ümber määratakse 10 m raadiusega hooldusala. Puurkaevust rajatakse hoonestusaladele planeeritud hooneteni maa-alused veetrassid, mis varustatakse maakraanidega.
- Krundil nr 2 ja nr 3 planeeritud puurkaevu talumiseks seada isiklik kasutusõigus krunt 1, 2,3 igakordse omaniku kasuks. Samuti tuleb servituudileppes kajastada kaevust rajatud veetrasside ning kaevus paikneva pumba tööks vaja mineva elektriühenduse rajamise ning talumisega seotud asjaolud.
- Peale Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni valmimist piirkonnas on igakordselt kinnistu omanikul kohustus liituda ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga vastavalt piirkonna vee-ettevõtja tehnilistele tingimustele. Detailplaneeringuga märgitakse

vajadus notariaalse isikliku kasutusõiguse seadmiseks vee- ja kanalisatsioonitrasside valdaja kasuks positsioonide 1, 2 ja 3 teenindamiseks planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrasside talumiseks kuni liitumispunktideni.

- **imbväljaku ja biopuhasti/kogumismahuti alale seatakse kasutusõigus kruntide 1,2,3 kasutajate kasuks.**
-

7. Planeeringu elluviimine

Käesolevas peatükis esitatakse põhilised etapid planeeringus ette nähtud tegevuste elluviimiseks. Planeeringuga ette nähtud ja määratud tegevusi saab ellu viia peale detailplaneeringu kehtestamist. Tegevuste järjekorda või sisu võib muuta kui see ei ole detailplaneeringu põhilahendusega vastuolus ning on võimalik, mõistlik ja kõikide kavandatud tegevustega seotud osapooltega kooskõlastatud.

1. Elluviimise kava esitatakse analoogselt sõlmitud lepingus tooduga ja tegevuste järjekorda ei muudeta.
 - Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
 - planeeringujärgsete servituutide seadmine;
 - **Transpordimaa krunt pos nr 5 suurusega 2743 m² jääb omanikule, aga sellele seatakse servituut kõigi teiste krundi omanike kasuks. Määratakse juurdepääsuservituudid igakordsete omanike kasuks, et oleks tagatud juurdepääs avalikult teelt.**
 - **Transpordimaa krunt positsioon nr 6, suurusega 34m² tasuta võõrandamine vallale.**
 - detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja – rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
 - alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel⁴².

⁴² Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja -rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

7.1. Maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine

Kinnisasja omanik tellib ja finantseerib maakorraldustoimingute teostamise tegevuslitsentsi omavalt maamõõtjalt ning kohalik omavalitsus määrab katastriüksuste lähiaadressid ja sihtotstarbed vastavalt kehtestatud detailplaneeringule.

Pärast katastriüksuste registreerimist esitab katastripidaja andmed kinnistusraamatusse ning seejärel on võimalik teostada omandiõigusi puudutavaid toiminguid eraldiseisvate katastriüksustega.

7.2. Planeeringujärgsete servituutide seadmine

Planeeritud hoonetele ehitusloa väljastamise eelduseks on planeeringukohaste kruntide moodustamine ning detailplaneeringu peatükis 5.12. määratud servituutide seadmine.

7.3. Avaliku kasutusega transpordimaa kinnistu tasuta võõrandamine

Vastavalt omavalitsuse ja planeeringust huvitatud isiku vahel sõlmitud kokkuleppele kaasneb kehtestatud planeeringu elluviimisega kohustus detailplaneeringuga avalikuks kasutuseks määratud transpordimaa kinnistute (pos 6) tasuta võõrandamine kohalikule omavalitsusele.

7.4. Tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine

Tehnilise infrastruktuuri rajamisega seotud projekteerimis- ja ehitustööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või igakordne kinnisasja omanik.

Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni.

7.5. Hoonete ehitusõiguse realiseerimine

Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

Hoone ja rajatise projekteerimisel tuleb lähtuda konkreetse objekti iseloomust. Lähtuvalt kehtivatele õigusaktidele tuleb koostada nõutud staadiumis projekt ning esitada kohalikule omavalitsusele või valdkonda reguleerivale riigiasutusele enne tegevuse algust vastava tegevuse elluviimise eeldusena nõutud teatis, taotlus või muus vormis tahteavaldus koos lisadega. Projekteeritud hoone ja rajatis püstitatakse vastavalt ehitusprojekti määratud asukohale, mahule ja vastava kvaliteediga materjalidest.

Planeeritud hoonestuse projekteerimisel ja püstitamisel puudub avalik huvi ning kõik projekteerimistööd tellib ja finantseerib planeeringust huvitatud isik või igakordne kinnisasja omanik.

7.6. Detailplaneeringu realiseerimisest tulenevate kahjude hüvitamine

Planeeringu realiseerimisega ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid ega kahjustada ka avalikku huvi. Igakordsel kinnisasja omanikul või planeeringus määratud tegevuse realiseerimiseks tellitud töö teostajal tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkatastriüksuste omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi, samuti ei tohi tekitada naaberkatastriüksuse omanikele täiendavaid kitsendusi.

Kahju tekkel peab kahju hüvitama kinnistu omanik, kes kahju põhjustas või kelle tellimisel kahju põhjustatud tegevus toimus.

7.7. Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste majanduslike, kultuuriliste, sotsiaalsete ja looduskeskkonnale avalduvate mõjude hindamise kirjeldus ning seiremeetmed

Planeeringu elluviimisega kaasnevate asjakohaste mõjude hindamine ning seire aitavad kaasa planeeringulahenduse elluviimisele parimal võimalikul viisil. Planeeringuga määratud tegevused võivad avaldada mõningast mõju pinnasele, loodusressursside kasutamisele, elurikkusele, välisõhu kvaliteedile, jäätmemajandusele, energiakasutusele ning teistele loodus- ja elukeskkonna aspektidele, kuid need on lokaalsed, minimaalse mahuga ja paljud lühiajalised ning ei oma seetõttu arvestatavat mõju.

Planeeringu elluviimisega kaasneda võivad lokaalsed mõjud ning asjakohastel juhtudel nende seiremeetmed:

- planeeringuala paikneb nõrgalt kaitstud põhjaveega piirkonnas. Igakordne kinnistu omanik peab kasutama põhjavett säästlikult ning tagama ja tarvitusele võtma meetmed põhjavee kaitsmiseks. Meetmete tõhususe hindamiseks tuleks regulaarselt tellida nii olemasoleva kui planeeritud puurkaevu vee keemilise seisundi analüüs;
- planeeritud kogumismahuti või biopuhasti tõhususe kontrolliks tuleb igakordsel kinnistu omanikul regulaarselt (kord aastas) tellida puhastist väljuvate heitvete keemilise seisundi analüüs; Täpsustada, kas on lubatud.
- planeeringualal ei paikne loodusvarasid, mida saaks ehitustegevuses kasutada, kõik materjal tuleb kohapeale transportida mujalt. Ehitustegevuses kasutatavate

materjalide ning vee kogustesse tuleks suhtuda säästvalt, nende mahte ei ole võimalik detailplaneeringu koostamise raames hinnata;

- eeldatavalt ei ületa jäätmete nõuetekohasel käitlemisel tekkinud mõju piirkonna keskkonnataluvust;
- ehitusperioodil toimuvad kaevetööd muudavad osaliselt olemasolevat pinnast, kuid eeldatavalt ei viida kaevetööde käigus pinnasesse ohtlikke aineid ning sel tegevusel negatiivset ega pikaajalist mõju ei ole;
- täiendav müra ja vibratsioon võivad kaasneda eelkõige uute hoonete ehitamisega ning sellega kaasnevad mõjud on ajutised;
- ehitusprotsessis tuleb kasutada vaid kvaliteetseid ehitusmaterjale ning ehitusmasinaid tuleb regulaarselt hooldada, et vältida võimalikku keskkonnareostust (nt lekked).

Detailplaneeringuga planeeritud tegevused ei näe ette majanduslikke, kultuurilisi ega sotsiaalseid mõjusid sellises mahus, mida oleks võimalik asjakohaselt hinnata.

Risto Räägel

19.06.2024

Allkiri