

HARJU MAAKOND  
HARKU VALD

**VÄÄNA-JÕESUU KÜLAS  
LUIGE TEE 7 MAAÜKSUSE JA LÄHIALA  
DETAILPLANEERING**

**PlanID 110012**



**HUVTATUD ISIK:** Viktoria Vader

**PLANEERINGU KOOSTAMISE KORRALDAJA:**

Harku Vallavalitsus, registrikood 75014132  
Kallaste tn 12, Tabasalu,  
Harku vald 76901  
Harjumaa

**PROJEKTEERIJA: Casa Planeeringud OÜ**

REG. NR. 11647744  
Liivalaia 29-57, 10118 TALLINN  
TEL 5072826  
E-MAIL casa@casa.ee

ARHITEKT: Gert Sarv (vol. arh tase 7)  
PROJEKTIJUHT: Sirje Elme

## **MENETLUSDOKUMENDID**

2020.11.23\_Algatamise taotlus  
2020.11.24\_Algatamise taotlus\_MailChimp.pdf  
2020.12.04\_vastuskiri dp algatamise taotlusele.pdf  
2020.12.09\_Algatamise taotlus\_HVT.pdf  
2021.02.08\_vastuskiri rohevõrgustiku analüüsile.pdf  
2021.07.04\_Korrigeeritud algatamise eelsed materjalid  
2022.01.06\_Viktoria Vaderi kiri dp algatamise kohta.pdf  
2022.01.06\_Viktoria Vaderi kirja lisa.pdf  
2022.04.11\_Korrigeeritud algatamise eelsed materjalid  
2022.05.26\_Algatamise otsus nr 50.asice  
2022.06.06\_Algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade\_MailChimp.pdf  
2022.06.06\_Algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade\_planeerija, huvitatud isik.pdf  
2022.06.06\_Algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade\_RMT.pdf  
2022.06.06\_Algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade\_veebileht.pdf  
2022.06.06\_Algatamise teade\_AT.pdf  
2022.06.07\_Algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade piirinaabritele\_e-postiga.pdf  
2022.06.07\_Algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade\_piirinaabritele.asice  
2022.06.10\_Algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade\_HE.pdf  
2022.06.16\_Algatamise ja eskiislahenduse tutvustamise teade\_HVT.pdf  
2022.08.04\_Eskiislahenduse arutelu materjalid  
2022.08.04\_eskiislahenduse avaliku arutelu\_PROTOKOLL.pdf  
2022.12.14\_DP vastuvõtmiseks

## **SISUKORD**

### **A. Menetlisdokumendid**

### **B. Seletuskiri**

1. ÜLDOSA
  - 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid
  - 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud
2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGIMUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK
3. LÄHTEOLUKORD
  - 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus
  - 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus
  - 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus
  - 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud
  - 3.5. Olemasolev tehnovarustus
  - 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond
  - 3.7. Kehtivad kitsendused
4. PLANEERINGULAHENDUS
  - 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel
  - 4.2. Krundijaotuskava
  - 4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused
  - 4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted
  - 4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded
    - 4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded
    - 4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded
  - 4.6. Tee maa-ala ja liikluskorralduse määramine.
  - 4.7. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted
  - 4.8. Vertikaalplaneerimine
  - 4.9. Tuleohutusabinõud.
5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS
  - 5.1. Veevarustus
  - 5.2. Tulekustutusvesi
  - 5.3. Reoveekanaliseerimine
  - 5.4. Sademevee ärajuhtimine
  - 5.5. Elektrivarustus
  - 5.6. Tänavavalgustus
  - 5.7. Telekommunikatsioonivarustus
  - 5.8. Soojavarustus
6. KESKKONNATINGIMUSED
7. ASJAKOHASED MÕJUD DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL
8. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS
9. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE
10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA

### **C. Lisad**

- Lisa 1. Luige tee 7 DP rohevõrgustiku analüüs
- Lisa 2. Luige tee 7 haljastuslik hinnang
- Lisa 3. Luige tee ääres paiknevate hoonete fotod
- Lisa 4. Tehnilised tingimused

### **D. Joonised**

- |          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| Joonis 1 | Asukohaskeem                     |
| Joonis 2 | Kontaktala skeem                 |
| Joonis 3 | Tugiplaan                        |
| Joonis 4 | Põhijoonis tehno võrkudega       |
| Joonis 5 | Detailplaneeringu illustratsioon |

### **D. Kooskõlastused**

Kooskõlastuste koondtabel ja koopiad originaalkooskõlastustest

## 1. ÜLDOSA.

### 1.1. Detailplaneeringu koostamise lähtealused ja -dokumendid:

- Planeerimisseadus
- Harku Vallavolikogu 25.05.2017 määrus nr 21 „Harku valla ehitismäärus”
- Viktoria Vader'i taotlus Luige tee 7 katastriüksuse detailplaneeringu algatamiseks
- Leping nr 5-9/474/21 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks (11.10.2021)
- Harku Vallavolikogu 26.05.2022 otsus nr 50 „Vääna-Jõesuu külas Luige tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine”
- Ehitusseadustik
- Maakatastriseadus
- Keskkonnaseadustiku üldosa seadus
- Looduskaitse seadus
- Veeseadus
- Ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniseadus
- Asjaõiguse seadus
- Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määrus nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu”
- Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused”
- Majandus- ja taristuministri 17.07.2015 määrus nr 97 „Nõuded ehitusprojektile”
- Majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määrus nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded”
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- Siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord”
- Eesti standard EVS 843:2016 „Linnatänavad”
- Standardisari EVS 812, sh
  - Eesti standard EVS 812-7:2018 „Ehitise tuleohutus. Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
  - Eesti standard EVS 812-6:2012/A2:2017 „Ehitiste tuleohutus. Osa 6: Tuletõrje veevarustus”
- Eesti standard EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes”
- Eesti standard EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päevavalgus hoonetes”
- Eesti standard EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine”
- Rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+”
- Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneering
- Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsus nr 51 „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke
- Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 - 2032”
- Harku vallavolikogu 29.03.2018 määrus nr 8 „Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas”
- Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrus nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri”
- Harku Vallavolikogu 27.11.2014 määrus nr 23 „Harku valla heakorra eeskiri”
- võrguvaldajate tehnilised tingimused
- muud õigusaktid ja nende tuginevad eritingimused

### 1.2. Detailplaneeringu koostamiseks teostatud uuringud:

- Luige tee 7 (19801:011:0364) maa-ala plaan tehnovõrkudega (OÜ AderGeo töö nr M150720, 20.08.2020)
- Harku vald, Vääna-Jõesuu küla, Luige tee 7 puittaimestiku dendroloogiline hinnang (Mart Mets, november 2020)
- Harku vallas Vääna-Jõe külas paikneva Luige tee 7 kinnistu rohevõrgustiku toimivuse analüüs (Lemma OÜ, 2021)

## 2. PLANEERINGUALA LÄHIÜMBRUSE EHITUSLIKUD JA FUNKTSIONAALSED SEOSSED NING KESKKONNATINGI-MUSTE ANALÜÜS JA PLANEERINGU EESMÄRK.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Luige tee 7 katastriüksus paikneb Harjumaal **Harku vallas Vääna -Jõesuu külas**, 1980043 Luige tee, 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna (Klooga mnt) tee, Vääna jõe ja mere vahelisel alal, Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt tiheasustusalal.

Juurdepääs Luige tee 7 katastriüksusele on 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna (Klooga mnt) teelt maha pööravalt avalikult kasutatavalt 1980043 Luige teelt.

Lähima esmatõmbekeskuseni, Tabasalu alevikuni on ca 12 km, Tallinna kesklinn jääb ca 25 km kaugusele.

Lähim kool on Vääna-Jõesuu Kool, mis paikneb planeeringualast ca 600m idasuunas, lähim lasteaed on ca 5 km kaugusel Muraste külas; lähim esmatarbekaupade kauplus ca 500m kaugusel idasuunas, muud lähimad teenindusettevõtted paiknevad põhiliselt ca 12 km kaugusel Tabasalu alevikus.

Planeeringualale lähim bussipeatus „Vääna-Jõesuu“ paikneb ca 500 m kaugusel idasuunas 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna (Klooga mnt) tee ääres.

Luige tee 7 katastriüksuse lähiala on välja kujunenud väärtusliku metsalinna-tüüpi asumi elamu- ja puhkealana. Piirkonnale annavad erilise väärtuse ulatuslik metsa-ala ja mere lähedus, Vääna rand.

Luige tee 7 katastriüksuse kontaktvööndis on **kehtestatud** järgmised detailplaneeringud:

- 1) Vääna-Jõesuu puhkeranna detailplaneering - 010911\_950 (kehtestatud Harku Vallavolikogu 19.06.2003 otsusega nr 52) eesmärgiga puhkeranna piiride ja ehitusõiguse määramine ning tehnovõrkudega varustamise ja liikluskorralduse lahendamise; planeering on realiseeritud.
- 2) Vääna-Jõesuu külas Inko maaüksuse detailplaneering - 040608\_606 (kehtestatud Harku Vallavolikogu 22.02.2006 otsusega nr 14) eesmärgiga määrata ehitusõigus ühe elamu püstitamiseks; detailplaneering on realiseerimata.
- 3) Vääna-Jõesuu külas Kogeli maaüksuse ja lähiala detailplaneering - 040914\_940 (kehtestatud Harku Vallavalitsuse 18.04.2016 korraldusega nr 241) eesmärgiga selgitada välja võimalused muuta maaüksuse sihtotstarve elamumaaks ja määrata ehitusõigus üksiklamu rajamiseks. detailplaneering on realiseerimata.
- 4) Vääna-Jõesuu külas Jõekääru maaüksuse detailplaneering - 040928\_992 (kehtestatud Harku Vallavolikogu 22.02.2007 otsusega nr 13) eesmärgiga ehitusõiguse määramine kolme üksiklamu püstitamiseks; detailplaneering on osaliselt realiseeritud.
- 5) Männi I detailplaneering - 031230\_1168 (kehtestatud Harku Vallavolikogu 27.04.2006 otsusega nr 36) eesmärgiga ehitusõiguse määramine üksiklamu püstitamiseks; detailplaneering on realiseeritud.
- 6) Energia lastelaagri (Vääna-Jõesuu Mere kodu) detailplaneering - 040217\_89 (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.02.2005 otsusega nr 14) eesmärgiga ehitusõiguse määramine elamugrupi rajamiseks ja seda teenindava üldkasutatava maa, tehnovõrkude ja liikluskorralduse lahendamise; detailplaneering on realiseeritud.
- 7) Uue-Soontevahe maaüksuse detailplaneering - 020618\_575 (kehtestatud Harku Vallavolikogu 24.04.2003 otsusega nr 30) eesmärgiga ehitusõiguse määramine kahe üksiklamu püstitamiseks; detailplaneering on realiseeritud.
- 8) Liivaharja maaüksuse detailplaneering - 031007\_899 (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.08.2006 otsusega nr 76) eesmärgiga ehitusõiguse määramine üksiklamu püstitamiseks; detailplaneering on realiseeritud.

Luige tee 7 katastriüksuse kontaktvööndis on **menetluses** Wam Lastevabariik maaüksuse ja lähiala detailplaneering - 140401\_11 (algatatud Harku Vallavolikogu 25.02.2016 otsusega nr 11) eesmärgiga anda alale ehitusõigus elamute püstitamiseks; 04.02.2019 on esitatud uus (Luige tee 12, üldplaneeringu muutmise ettepanekut sisaldav) detailplaneeringu algatamise taotlus alale suurema elamutegrupi kavandamiseks.

Luige tee 7 katastriüksuse planeeringuala lähiümbruses paiknevad põhiliselt üksiklamute ja nende abihoonetega hoonestatud krundid. Elamumaa kruntide suurus on vahemikus ca 1200 m<sup>2</sup> - 6500 m<sup>2</sup>, krundid on väga erinevate kujudega. Samuti on piirkonna elamukruntide hoonestus suhteliselt erinev, sh on nii traditsioonilise arhitektuuriga kui ka kaasaegse arhitektuuriga hoonestust, vt detailplaneeringu Lisa 3. Luige tee ääres ühtset hoonestusjoont ei ole välja kujunenud.

### Detailplaneeringu koostamise eesmärk.

Harku Vallavolikogu 26.05.2022 otsuse nr 50 „Vääna-Jõesuu külas Luige tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“ kohaselt on käesoleva detailplaneeringu eesmärk selgitada välja võimalused maaüksuse jagamiseks kaheks elamumaa sihtotstarbega krundiks ning määrata moodustatavatele elamumaa kruntidele ehitusõigus üksiklamu ja neid teenindavate abihoonete püstitamiseks. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine. Planeeringuala suurus on ca 0,54 ha.



### 3. LÄHTEOLUKORD.

#### 3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.

Luige tee 7 katastriüksus paikneb Harku vallas Vääna-Jõesuu külas, Luige tee ja Vääne jõe vahelisel alal. Käesolevas detailplaneeringus käsitletavat ala ümbritseb ida-, lõuna- ja loodesuunast puistuala; lõunasuunda jääb Vääna jõgi, läänesuunda üldkasutatav, peamiselt suveperioodil ranna külastajaid teenindav parkla. Elmugrupid paiknevad pisut eemal põhjasuunas. Planeeringualast üle Luige tee (Luige tee 12 katastriüksusele) on kavandamisel uus elamute grupp.

#### 3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.

lähiaadress	katastritunnus	sihtotstarve	pindala
Luige tee 7	19801:001:2815	100% elamumaa	5372 m <sup>2</sup>

Luige tee 7 katastriüksus on hoonestatud. Vastavalt riikliku ehitisregistri andmetele seisuga 10.10.2020 paikneb katastriüksusel 3 hoonet:

- 1) suvila (EHR kood 116055718), ehitisealune pind 111 m<sup>2</sup>, kaks korrust – kasutusel
- 2) kuur (EHR kood 116055720), ehitisealune pind 24 m<sup>2</sup>, üks korrus – kasutusel
- 3) saun (EHR kood 116055719), ehitisealune pind 21 m<sup>2</sup>, üks korrus – kasutusel (reaalselt on hoone paarkümmend aastat kasutusest väljas).

Luige tee 7 katastriüksus on piiratud ca 1.8 m kõrguse võrkpiirdega.

#### 3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus.

Luige tee 7 katastriüksus piirneb:

- põhjasuunast Luige kergliiklustee L4 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:001:2816) – munitsipaalomand;
- kirdesuunast Luige tee L3 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:001:2952) – munitsipaalomand;
- idasuunast Pundelepa hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:001:2949) – riigiomand;
- lõunasuunast Sisaliku hoonestamata 70% üldkasutatava maa ja 30% veekogude maa liitsihtotstarbega katastriüksusega (19801:001:4100) - omandi ulatus selgitamisel - munitsipaalomand;
- edelasuunast Inko hoonestamata 100% maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:011:0340) – eraomand;
- loodesuunast Luige tee 9 100% transpordimaa sihtotstarbega katastriüksusega (19801:011:1070) - munitsipaalomand.

Luige tee 7 katastriüksuse kontaktalal olevad väikeelamute krundid on hoonestatud põhiliselt üksikelamute ja abihoonetega.

#### 3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud.

Juurdepääs Luige tee 7 katastriüksusele on 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna (Klooga mnt) teelt maha pööravalt 1980043 Luige teelt (kohalik tee). Luige tee sõiduteega paralleelselt paikneb jalgtee.

#### 3.5. Olemasolev tehnovarustus.

Käesoleval ajal on Luige tee 7 katastriüksusel ühendused piirkonna ühisveevarustuse ja -kanalisatsiooniga ning elektrivarustusega.

Katastriüksuse edelanurgas paikneb salvkaev, mille kohta Keskkonnaregistris andmed puuduvad.

#### 3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.

Luige tee 7 katastriüksus on ebakorrapärase risküliku kujuline maatükk, maapind on suhteliselt tasase reljeefiga, kõrgustega abs 2.61 ... 4.02, langusega läänekaare suunas.

Vastavalt 10.03.2023 maa-ameti kaardiserveri maainfo rakendusele on Luige tee 7 katastriüksuse 5372 m<sup>2</sup> suurusest pindalast 4891 m<sup>2</sup> õuemaad ja 481 m<sup>2</sup> metsamaad.

Luige tee 7 katastriüksusel oleva kõrghaljastuse kohta on novembris 2020 koostatud dendroloogiline hinnang, vt Lisa 2.

#### 3.7. Kehtivad kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Luige tee 7 katastriüksus paikneb Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu kohases **rohekoridoris** (elustiku ja ainese liikumiskoridor) ja rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“ kohaselt paikneb Luige tee 7 olemasoleva hoonestusega katastriüksus **rohevõrgustiku äärealal Vääna jõe (paremkalda) rohekoridoris**.

Luige tee 7 katastriüksusele ulatuvad:

- Ehitusseadustiku § 71 „Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd“ lõike (2) kohane mitte Euroopa teedevõrgu maantee, st kohaliku **tee kaitsevöönd** 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.
- Looduskaitseaduse § 38 kohane Vääna jõe **ehituskeeluvöönd** 50 m ja § 37 kohane **piiranguvöönd** 100 m tavalisest veepiirist.
- Luige tee 7 katastriüksusl paikneval salvkaevul on Veeseaduse § 154. *Hooldusala ja tegevuse keelamine hooldusalal* lg (1) p 4) ja lg (3) kohaselt hooldusala 10m. Hooldusala on Veeseaduse § 154 lg (2) kohaselt salvkaevu, puurkaevu või puurauku ümbritsev maa- või veeala, kus põhjavee saastumise vältimiseks on § 154 lg (5) kohaselt tegevus piiratud. Hooldusalal on põhjavee saastumise vältimiseks keelatud tegevus, mis võib ohustada põhjaveekihi vee omadusi, sealhulgas: 1) väetise ja taimekaitsevahendi hoidmine ja kasutamine; 3) ohtlike ainete juhtimine pinnasesse ja põhjaveesse; 5) sellise ehitise ehitamine, millega kaasneb keskkonnoht; 7) kanalisatsiooni või reovee kogumissüsteemi rajamine ja heitvee või saasteainete pinnasesse juhtimine; 9) jäätmete käitlemine.

Luige tn 7 katastriüksus paikneb normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50) ... (10 - 30) kBq/m<sup>3</sup> alal.

Planeeringualal ei ole Eesti Vabariigi õigusaktidega kaitstud kaitsealused loodusobjekte.

#### 4. PLANEERINGULAHENDUS.

##### 4.1. Üldtingimused asumiruumi planeerimisel.

Harku valla üldplaneeringu kohaselt paikneb Luige tee 7 katastriüksus Vääna-Jõesuu külas tiheasustusalal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal. Tiheasustusaladena on määratud nii olemasolevad kompaktse asustusega alad kui ka perspektiivsed alad, kus nähakse ette arengut kompaktse asustuse põhimõttel.

Tiheasustusalad on valla piirkonnad, kus ruumiline planeerimine peab järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid.

Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt on väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus väljaspool alevikke **2000 m<sup>2</sup>**; maksimaalne täisehituse protsent elamumaadel, kruntidel suurusega 2000 m<sup>2</sup> – 5000 m<sup>2</sup> kuni **15%**.

##### 4.2. Krundijaotuskava.

Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud Luige tee 7 katastriüksuse jagamine **kaheks** elamumaa sihtotstarbega krundiks kinnistu omaniku soove ja tulevikuplaane arvestades.

**Maakatastriseaduse** § 181. kohaselt on elamumaa (detailplaneeringus tähistatud ka lühendiga *E*) – alaliseks või perioodiliseks elamiseks ettenähtud ehitiste maa ja garaažide maa. Elamumaa on elamualune, sealhulgas korterelamu, suvila ja aiamaja alune, ning selle juurde kuuluv majapidamis- ja abiehitise alune ja ehitist teenindav maa.

##### 4.3. Kruntide ehitusõigus ja kitsendused.

Käesolevas detailplaneeringus on määratud planeeritud kruntidele ehitusõigus järgmiselt:

**Krunt pos nr 1**, aadressi ettepanek Luige tee 7a

- krundi pindala: 2913 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (*E*)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: EP
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 350 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 üksikelamu ja kuni 2 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksikelamu - kuni 2 maapealset korrust  
abihooned 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksikelamu kuni 8,5 m  
abihoone kuni 5,0 m

Kitsendused:

- 1980043 Luige tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast
- Vääna jõe piiranguvöönd 100m tavalisest veepiirist
- Vääna jõe ehituskeeluvöönd 50m tavalisest veepiirist
- Harku valla üldplaneeringu kohane rohevõrgustiku koridor
- Olemasoleva salvkaevu hooldusala R=10m

**Märkus:** salvkaevu hooldusalas võib säilitada abihoone, kui tagatakse Veeseaduse § 154 nõuded.

**Krunt pos nr 2, aadressi ettepanek Luige tee 7**

- krundi pindala: 2459 m<sup>2</sup>
- maa sihtotstarve: 100% elamumaa (E)
- krundi kasutamise otstarve vastavalt DP-le: EP
- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 330 m<sup>2</sup>
- hoonete suurim lubatud arv: kuni 3 (1 üksiklamu ja kuni 2 abihoonet)
- hoonete suurim lubatud korruselisus: üksiklamu - kuni 2 maapealset korrust  
abihooned 1 korrus
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast: üksiklamu kuni 8,5 m  
abihoone kuni 5,0 m

**Kitsendused:**

- 1980043 Luige tee kaitsevööndi ulatus 30m äärmise sõiduraja servast
- Vääna jõe piiranguvöönd 100m tavalisest veepiirist
- Vääna jõe ehituskeeluvöönd 50m tavalisest veepiirist
- Harku valla üldplaneeringu kohane rohevõrgustiku koridor
- servituudivajadus
- planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koridori laius 1 +1 m) ulatuses krundi pos nr 1 kasuks

Detailplaneeringu alusel määratud kruntide kasutamise sihtotstarvete (alus: Siseministeerium „Ruumilise planeerimise leppemärgid 2013“) seletused:

**EP** – ühele leibkonnale (perele) kavandatud elamu maa;

Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud **Harku valla ehitustingimusi, miljövärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu** seletuskirja ptk 1 MÕISTED kohaselt:

- ELAMU on eluruumidele esitatavatele kõikidele nõuetele vastav hoone, milles kogu pind või enamus pinnast on ette nähtud aastaringseks elamiseks.
- ABIHOONE (varem kasutatud mõistet kõrvalhoone) on põhihoone (elamu, kooli vms) teenindamiseks ette nähtud ehitist (näiteks kuur, saun, garaaz, jäätmehoone, paadikuur, puukuur, tööriistade või töövahendite hoiuruum vms mitteeluruum), mis paikneb põhihoonega (elamuga, kooliga vms) samal krundil.
- VÄIKEEHITIS on kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge hoone või samade mõõtmetega katusega rajatis sh katusealune, mis ei ole ehitusloakohustuslik. Väikeehitis on näiteks kuni 20 m<sup>2</sup> suuruse ehitisealuse pinnaga ja kuni 5 m kõrge abihoone, suvila, aiamaja. Detailplaneeringu olemasolul peab väikeehitis jääma hoonestusalale ja jääma ehitisealuse/hoonetealuse pinna sisse, kui planeeringu seletuskirjas ei ole lubatud teisti.
- TÄISEHITUSE PROTSENT on suhtarv, mis näitab maaüksusel asuvate kõikide ehitiste summaarset ehitisealuste pindade suhet maaüksuse kogupinna kohta.
- HOONE KORRUSELISUS on hoone korruste arv, sealhulgas maa-alused korrused ja katusekorrus (katusel asuvat üksikut hoone tehnoruumi, sealhulgas liftiseadme ruumi, ventilatsiooniseadme ruumi, väljapääsu katusele ja muud seesugust, kus ei paikne muid ruume peale tehnorajatiste ja nende juurdepääsu, ei võeta hoone korruselisuse arvestamisel korrusena arvesse).

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoonete ehitise kasutamise otstarbed vastavalt majandus- ja taristuministri 01.07.2015 määrusele nr 51 „Ehitiste kasutamise otstarvete loetelu“ on järgnevad:

- *üksiklamu (11101)*
- *elamu, talu, kooli vms majapidamisabihoone, nagu näiteks kuur, individuaalgaraaz ja saun (12744)*

**4.4. Hoonestusalade ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted.**

Käesolevas detailplaneeringus on uus elamu ja olemasoleva suvilahoone (perspektiivne elamu) laiendus kavandatud olemasolevast suvilahoonest Luige tee poolsele alale, st Vääna jõe 50 m ehituskeeluvööndist väljapoole. Kavandatud hoonestusalad on määratud selliselt, et hooned on võimalik püstitada lagedamalale alale ja säiliks alal kasvav väärtuslik kõrghaljastus.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamukruntide hoonestusalad elamute ja abihoonete püstitamiseks on määratud üldjuhul kruntidevahelisest piiridest 4 m kaugusele; krundil pos nr 1 sõidutee poolsest piirist 19,6 m ... 21,7 m ja krundil pos nr 2 sõidutee poolsest piirist Luige tee kaitsevööndi piirile (ca 21,4m .. 20.9m kaugusele sõidutee poolsest piirist), krundil pos nr 1 lõunapoolsest piirist ca 25,2 m ... 27 m ja 38,5 m kaugusele; krundi pos 2 lõunapiirist 32 m ... 21,7 m kaugusele.

Vastavalt Luige tee 7 kinnistu omaniku soovile on krundil pos nr 1 kavandatud säilitada saun (EHR kood 116055719) - ette on nähtud vastav eraldi abihoone hoonestusala. Samuti soovib kinnistu omanik säilitada olemasoleva kuuri (EHR kood 116055720), mille tõttu hoonestusala sõidutee poolne piir astub kolmnurga kujuliselt 3,8m pikkuse lõigu ulatuses kuni 1,5 meetrit Luige tee kaitsevööndisse. Hoonestusalade omavaheline kaugus on 8 m.



Käesolevas detailplaneeringus on olemasolev suvilahoone (EHR kood 116055718) kavandatud ümber ehitada elamuks ja seda laiendada.

Kuna hoonestust kavandatakse suhteliselt väikestele kruntidele, mis on kõrghaljastusega kaetud ning kuhu ulatub Vääna jõe ehituskeeluala, siis on asjakohane et hoonete ehitisealused pinnad oleksid pisut väiksemad kui Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja p-s 3.2.1, on lubatud (maksimaalne täisehituse protsent elamumaadel, kruntidel suurusega 2000 m<sup>2</sup> – 5000 m<sup>2</sup> kuni 15%). Käesoleval juhtumil on krundi pos nr 1 hoonete ehitisealne pind ca 12% (350 m<sup>2</sup>) ja krundi pos nr 2 hoonete ehitisealne pind ca 13% (330 m<sup>2</sup>) planeeritud krundi pindalast.

**Kuni 20 m<sup>2</sup> ehitisealuse pinnaga väikeehitised** (mõiste vastavalt Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja ptk-le 1) **peavad jääma käesolevas detailplaneeringus määratud hoonestusalale, ehitisealuse pinna ja lubatud hoonete arvu sisse.**

#### **4.5. Ehitiste olulisemad arhitektuurinõuded.**

##### **4.5.1. Hoonete arhitektuurinõuded.**

Kavandatavad hooned peavad sobima väljakujunenud arhitektuursesse miljöösse. Kavandatud hoonete (elu- ja abihooned) komponeerimisel kasutada kaasaegseid arhitektuuri- ja ehitusvõtteid ning elemente. Hooned peavad need olema kujundatud hea maitsega. Lihtsad ja heade proportsioonidega hooned loovad paikkonda rahuliku korrastatud miljöö. Krundile kavandatav abihooned ja piirded peavad sobituma elamuga.

Planeeringuala lähiümbruses on väga erinevate katusetüüpidega ja erineva arhitektuurse väärtusega hooned, Ansambliisust ei ole välja kujunenud.

**Krundil pos nr 1** olemasolev suvilahoone (EHR kood 116055718) on omaaegse suvemaja hea arhitektuurinäide. Käesolevas detailplaneeringus on see kavandatud rekonstrueerida säilitades hoone algse kuju; lubatud on väljastpoolt soojustada, kusjuures katuse räästas soojustatud välisseinast peab olema sama kaugel kui originaallahenduses on.

Nimetatud hoone laiendamisel arvestada olemasoleva hoone ajastukohase arhitektuuriga, lisanduv osa kavandada sobivalt olemasolevaga, mitte sellega konkureerivalt ega moonutavalt. Võimaliku kahekorrulise lisanduva hooneosa katuse kalle tuletada olemasoleva suvilahoone katusest (olemasoleval hoonel on suhteliselt suure kaldenurgaga kelpkatus, so neljatahuline rõhtsa harjaga katusetüüp. Hoone laienduse ehitusprojekti koostamiseks olemasolev hoone mõeldistada ja laiendusprojekti eskiisis esitada lisanduva hooneosa katusekalde valiku põhjendus. Lisanduva kahe korrusega hooneosa puhul peab teine korrus olema kavandatud katusealuse korrusena (Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja ptk 1 MÕISTED kohaselt on KATUSEKORRUS korrus, mille pinnast suurem osa on madalam, kui 2,5 m (üksikelamu puhul 2,3 m) ning mille ruumidel on kaldseinad ja/või kaldlaed).

Eeldatavalt annab antud miljöösse parima tulemuse ühekorruselise lihtsa ja selge arhitektuuriga hooneosa lisamine, mille katusekalle on 0 - 10°. Ühekorruseline hoonemaht ei konkureeriks olemasoleva hoone arhitektuuriga.

**Krundile pos nr 2** on sobiv kahekorruseline kaldkatusega (lubatud katusekalle vahemikus 28° – 50°) kui ka ühekorruseline hoonestus, mille katusekalle on 0 - 10°. Kahekorruselise eluhoone puhul peab teine korrus olema katusealune korrus (korrus, mille pinnast suurem osa on madalam kui 2,5 m ning mille ruumidel on kaldseinad või kaldlaed).

Abihooned peavad arhitektuuselt sobima eluhoonega.

Hoone valdavaks välisviimistluse materjaliks peab olema puit ja seda võib kombineerida tellise või silikaatkivi, paekivi, betooni või krohvitud pindadega. Hoonete välisviimistluses kasutada pastelseid looduslikke värvitoone. Värvide valikul vältida kirkaid värvitoone.

Välisviimistluses on keelatud kasutada profiilplekki, plastikut ning puitu imiteerivaid materjale. Lubatud ei ole ümarpalk viimistlusega fassaadid.

**Päikesepaneelid võib paigaldada vaid hoone konstruktsiooni osana.**

##### **4.5.2. Piirete asukoht ja arhitektuurinõuded.**

**Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamukruntide** piiridele on lubatud rajada piirdeaed kõrgusega kuni 1,5m, rohevõrgustiku alale sobilik piirdeaed, mis võiks olla näiteks horisontaalsete lippidega puitpiire, kus puitlippide vahed on piisavalt laiad. Mõlema planeeritud krundi Luige tee poolne piirdeaed lahendada sarnases võtmes.

Autovärv kavandada avanemisega krundi poole või liugvärav.

Lubatud ei ole tihe puitpiire või kivi/betoonmüüritis.

Käesolevas detailplaneeringus on esiatud nõue, et Vääna jõe poolisel säilitatava kõrghaljastusega alal on maapinna ja piirde alumise serva vahe 20cm...30cm väikeulukite vaba liikumise tagamiseks.

**Piirdeaia** lahendus kooskõlastada valla arhitektiga hoonestuse eskiislahenduse mahus.

#### **4.6. Tee maa-ala ja liikluskorralduse määramine.**

Käesolevas detailplaneeringus planeeritud elamukruntidele on ette nähtud juurdepääsud kahesuunalise liiklusega kohalikult teelt – 1980043 Luige teelt.

Krundile pos nr 1 on kavandatud rajada uus juurdepääs krundi loodenurgast.

Krundile pos nr 2 on ette nähtud säilitada juurdepääs olemasoleva juurdepääsu asukohas.

Planeeritud kruntidele pos nr 1 ja pos nr 2 ulatub Ehitusseadustiku § 71 „Avalikult kasutatava tee kaitsevöönd“ lõige (2) kohane mitte-Euroopa teedevõrgu maantee, st kohaliku tee (avalikult kasutatava tee) kaitsevöönd 30 meetrit äärmise sõiduraja välimisest servast.

Käesolevas detailplaneeringus ei ole krundile pos nr 1 30 m-sse teekaitsevööndisse uut hoonestust kavandatud.

Krundil pos nr 2 hoonete ehitusala paikneb väljaspool teekaitsevööndit.

Lahendus vastab Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering“ seletuskirja p-i 3.2.1 „Nõuded elamute ja suvilate planeerimiseks, projekteerimiseks, ehitamiseks ja elamumaa jagamiseks detailplaneeringu kohustusega aladel ning juhtudel“ nõudele, mille kohaselt ei ole elamumaa krundile lubatud hoonestust jt ehitisi (v.a. krundil piiril olev piirdeaed) rajada sõidutee poolsele piirile lähemale kui 5 m.

Kumbalegi üksiklamukrundile tagada 3 parkimiskohta (alus: „Linnatänavad“ EVS 843:2016, tabel 9.2 - elamute parkimisnormatiiv, parkimiskoht/elamu (korter), väike-elamute ala) selleks krundile rajataval parkimisplatsil ja/või garaazis.

#### **Luige tee, st avaliku tee ääres parkimine ei ole lubatud.**

Planeeritud teed ja platsid rajada miljöösse sobiva tolmuvaba kattega, nt graniitkillustik, tänavakivi jms, täpsustada ehitusprojekti.

#### **4.7. Haljastuse ja heakorralduse põhimõtted.**

Luige tee 7 katastriüksus paikneb metsase ilmega miljöös, alal kasvavad puudegrupid ja üksikpuud, põõsastikud, Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu kohases rohekoridoris.

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud **Harku valla üldplaneeringu** seletuskirja p-s 2.17 *Rohevõrgustiku tuumalad ja koridorid* kohaselt on üks peamistest rohevõrgustiku koridoridest, mis vajab arendustegevuse käigus kindlasti säilitamist, ka Vääna jõgi koos ümbritseva rohealaga, mis on hea kvaliteediga liikumiskoridor kahepaiksetele, vooluvetega seotud imetajatele ja lindudele. Kuna Vääna jõgi on lõheliste elupaik, on oluline säilitada hea veekvaliteet. **Selle tagamiseks tuleb säilitada lai loodusliku taimestikuga puhverriba kalda 100 m-se piiranguvööndi ulatuses.**

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud **Harku valla üldplaneeringu** seletuskirja punktis 2.1.1 on antud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaadel, mis asuvad kompaktse hoonestusega aladel nn tihehoonestusaladel, mida on täpsustatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.2.1 *Nõuded elamute ja suvilate planeerimiseks, projekteerimiseks, ehitamiseks ja elamumaa jagamiseks detailplaneeringu kohustusega aladel ning juhtudel* esitatud tingimustega, kus on muuhulgas märgitud, et elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusala vähemalt 70% ulatuses, kuid sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraied ning rajada uut kõrghaljastust väheväärtusliku haljastuse asemele. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud kruntide välisruumi tüübiks metsalinn, kus haljastuse osakaal väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusala peab olema vähemalt **70%**.

Asendusistutuse peab tagama maaomanik vastavalt kehtivale korrale.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud hoone(te) asukoht planeeritud hoonestusalal tuleb valida selliselt, et väärtuslikud puud enamuses säiliks. Lubatud on likvideerida vaid halvas seisukorras puid ja üksikpuud, mis jäävad hoone alla või hoonetele liiga lähedale.

Ette on nähtud olemasoleva väärtusliku kõrghaljastuse säilitamine krundil pos nr 1 12,5m laiusega ja krundil pos nr 2 10m laiusega alal Luige tee poolsest piirist ning Vääna jõe ehituskeeluvööndi alal.

Tiheasustusalal (alevikes, elamurajoonides, aiandusühistutes, külade kompaktse asustusega aladel) asuvaid üksikpuud, välja arvatud kasvav metsa ehituse tähenduses (vähemalt 0,5 ha suurune maakatastrisse kantud metsamaa kõlvik) ja viljapuud, tohib raiuda kohaliku omavalitsuse loa alusel (Looduskaitse seaduse § 45).

Puude raie- ja hooldusloa andmise tingimusi ja korda reguleerib Harku vallas üldplaneeringu järgsel tiheasustusalal Harku Vallavolikogu 29.03.2018 määrus nr 8 „Puude raiumiseks loa andmise kord Harku vallas“.

Hoonete ja teede projekteerimisel ning ehitamisel tuleb arvestada puude juurestiku kaitsevööndiga. Meetmed, mida rakendada puude kaitsmiseks ehitustegevuse ajal on järgmised:

- Kui kaevetööde vältimine puude juurestiku kaitsevööndis ei ole võimalik, tuleb läbi viia kaevetöö tegemine käsitsi või läbipuurimist kasutades või kasutades juurte suruõhuga puhtaks puhumist vahetult enne tehnovõrgu või ehituselemendi paigaldamist, et vältida puujuurte läbiraumist ja kuivamist.
- Puu ühel või mitmel küljel ei tohi kõiki juuri läbi raiuda, tekib puu ümber kukkumise oht. Üle 4 cm läbimõõduga juuri ei tohiks läbi raiuda, see muudab puu altiks haigustele. Vajadusel peab puujuurte läbilõikamine toimuma risti juurega.
- Kui puude juured saavad siiski pinnasetöödel kahjustada, tuleb juurte hulga vähenemise kompenseerimiseks harvendada võrasid.
- Puude juurekaelal tuleb säilitada pinnase endine kõrgus (nt kasutades tugimüüre, palissaade, peenrapiirdeid jne).
- Pärast ehitustegevust on soovitatav puude tervislikku seisundit jälgida vähemalt kahe aasta jooksul ning vajadusel läbi viia hoolduslõikus kuivanud okste eemaldamiseks. Puu hukkumisel on ehitajal või maa-omanikul kohustus asendustutuse rajamiseks. Lisaks eeltoodule tuleb lähtuda ka Harku valla teistest õigusaktidest toodud nõuetest puude kaitseks.

Täiendava kõrghaljastuse rajamisel ja haljastuse liikide valikul arvestada pinnase iseärasustega ning kasutada lähipiirkonnas looduslikult levinud sobivaid liike. Istutatav kõrg- ja madalhaljastus peab olema sobiv antud miljöösse. Eelistada tuleks pikaealisi liike.

**Elamukruntide haljastuse ja heakorra osa tuleb lahendada ehitusprojektis**, milles lahendada ka võimalikud väikevormid ja haljastuse liigiline koosseis.

Krundisise teede ja platside katetena kasutada nt paekiviplaate, graniitsõelmeid, lubatud ka tänavakivi, murukivi vms.

Kõrghaljastusega alale maakütte horisontaalkontuure ei ole lubatud rajada.

Pärast ehitustegevuse lõpetamist või peatamist tuleb tagada krundi heakorrastamine Harku Vallavolikogu 27.11.2014 määruse nr 23 „Harku valla heakorra eeskiri“ kohaselt. Heakorra tagamine krundil on krundi omaniku kohustus.

Jäätmete käitlemisel juhendada Jäätmeseadusest ja Harku Vallavolikogu 25.02.2016 määrus nr 7 „Harku valla jäätmehoolduseeskiri“ nõuetest.

Olmejäätmete kogumine toimub elamumaa krundil, mis peab vastama Jäätmehoolduseeskirjale. Vastavalt Jäätmehoolduseeskirjale tuleb vanapaberit, pappi ja biolagunevaid jäätmeid koguda eraldi konteinerites. Taaskasutatavaid jäätmeid koguda liikide kaupa eraldi ja paigutada sorteeritud jäätmete kogumise konteineritesse. Segaolemejäätmete jaoks paigutada krundile prügikonteiner. Ohtlikud jäätmed (näit. Hg-lambid, patareid, väetisekotid jms.) koguda tavajäätmetest eraldi. Krundi valdaja peab tagama regulaarse prügi äraveo.

#### **4.8. Vertikaalplaneerimine.**

Planeeritud elamukruntide vertikaalplaneerimisega tuleb vältida sademevee juhtimist naaberkinnistutele.

Vertikaalplaneerimisega juhtida sademevesi haljaspindadele ja immutada omal krundil, vt seletuskiri p 5.1.4. Sademevee ja liigvee ärajuhtimine.

Elamukruntide maapinda on lubatud tõsta ca 0,5m hoonestusala piires.

Puude ja põõsaste ümbruses maapinda tõsta ei ole lubatud.

Iga elamukrundi vertikaalplaneerimine lahendada hoone ehitusprojekti koosseisus.

#### **4.9. Tuleohutusabinõud.**

Hoonete kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määrusega nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ ja asjassepuutuvate ajakohaste Eesti standarditega.

Käesolevas detailplaneeringus on hoonete lubatud min tulepüsivusklass TP3.

Määratud hoonestusalad ja naaberkinnistutel paiknevate hoonestusalade vahelised kujud on ette nähtud suuremad kui 8 m. Täpsemad tuleohutuse tagamise nõuded määrata hoonete ehitusprojektides.

Tuletõrjetehnika juurdepääs hoonetele peab olema tagatud vähemalt kolmest küljest.

### **5. TEHNOVÕRKUDE LAHENDUS.**

**Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tehnovõrkude paiknemine on põhimõtteline ja täpsustatakse järgmises projekteerimisstaadiumis.**

#### **5.1. Veevarustus.**

Käesoleva detailplaneeringu veevarustuse lahenduse aluseks on Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 - 2032“, Startum OÜ 15.10.2022 „VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS“ ja välja kujunenud olukord.

Planeeritud elamumaa kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 veevarustus on ette nähtud kruntide vahetus naabruses, Luige teel paikneva olemasoleva, piirkonda teenindava ühisveerustuse torustiku (De110) baasil.

Planeeritud ala arutuslik veevajadus:

KRUNDI POS NR	HOONE	ELAMUÜHIKUD	MAKSIMAALNE TARBIMINE m³/päevas	MAKSIMAALNE TARBIMINE m³/kuus
1	üksiklamu	1	0,3	9
2	üksiklamu	1	0,3	9
		<b>KOKKU</b>	<b>0,6</b>	<b>18</b>

Planeeritud krundi pos nr 1 veevarustuse liitumispunkt maakraaniga rajada 0,5 ... 1,0 m kaugusele elamukrundi piirist munitsipaalomandis olevale avalikult kasutatavale transpordimaale (Luige kergliiklustee L4, 19801:001:2816, 100% transpordimaa, munitsipaalomand).

Planeeritud krundi pos nr 2 veevarustuse liitumispunktiks on ette nähtud olemasolev Luige tee 7 kinnistu liitumispunkt (käesoleval ajal teenindab olemasolevat eluhoonet).

Liitumispunktis on tagatud vabasurve 1,0 bar.

**Kinnistu liitumiseks ühisveevarustusega koostada eraldi ehitusprojekt, mille koostamiseks taotleda kohalikult vee-ettevõtjalt detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused. Ehitusprojekti alusel taotleda omavalitsuselt ehitusluba.**

Elamukruntide sisesed veetorude ehitusprojektid koostada elamute ehitusprojektide koosseisus, mille koostamiseks taotleda vee-ettevõtjalt täpsustavad tehnilised tingimused.

Elamute veesisendid ja veemõõdusõlm projekteerida sissesõidutee poolsesse külge.

**Detailplaneeringu tarbeks planeeritud põhjaveeressursi kasutamise loa annab ja kooskõlastab Harku Vallavalitsus.**

Juhtumil, kui Luige tee 7 katastriüksusel (planeeritud krundil pos nr 1) olev saunahoone (EHR kood 116055719) soovitakse rekonstrueerida saunana, tuleb olev salvkaev likvideerida hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omava isiku poolt. Hoone rekonstrueerimisprojekti anda vastav lahendus.

Kui hoone soovitakse säilitada abihoonena (ilma veevarustuse ja kanalisatsioonita), on salvkaev lubatud säilitada kastmise-vee kaevuna. Lahendus peab vastama Veeseaduse § 154 nõuetele.

## 5.2. Tulekustutusvesi.

Tuletõrjehoiu peab vastama siseministri 18.08.2021 määruse nr 10 „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja asjassepuutuvate ajakohaste Eesti standardite nõuetele.

Kavandatud hoonete kubatuurid on sellised, millele piisab nõutavast normvooluhulgast 10 l/s 3 tunni vältel.

Tulekustutusvesi saadakse piirkonna ühisveevarustuse hüdrantidest. Starntum OÜ 15.10.2022 „VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS“ p.2.2. kohaselt tagatakse ühisveevärgist tuletõrjehoiu 10 l/s (kolme tunni jooksul). Lähimad hüdrandid, teenindusraadiustega 150m, paiknevad planeeringualast ca 95m kaugusel loodesuunas ja ca 60m kaugusel idasuunas. Käesolevas detailplaneeringus ühisveevärgi toitele uusi tuletõrjehoiukohti (hüdrante) ette nähtud ei ole – vajadus puudub.

## 5.3. Reoveekanalisatsioon.

Käesoleva detailplaneeringu reoveekanalisatsiooni lahenduse aluseks on Harku Vallavolikogu 28.12.2020 määrus nr 15 „Harku valla ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni arendamise kava aastateks 2021 - 2032“, Starntum OÜ 15.10.2022 „VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS“ ja välja kujunenud olukord.

Planeeritud elamumaa kruntide pos nr 1 ja pos nr 2 reoveekanalisatsioon on ette nähtud kruntide vahetus naabruses, Luige teel paikneva olemasoleva, piirkonda teenindava reovee-ühiskanaliseeritorustiku (isevoolne De315) baasil.

Kavandatud elamukruntide kanaliseeritav vooluhulk on hinnanguliselt võrdne veekasutuse vooluhulgaga (ca 0,3 m³/päevas, 9 m³/kuus).

KRUNDI POS NR	HOONE	ELAMUÜHIKUD	MAKSIMAALNE TARBIMINE m³/päevas	MAKSIMAALNE TARBIMINE m³/kuus
1	üksiklamu	1	0,3	9
2	üksiklamu	1	0,3	9
		<b>KOKKU</b>	<b>0,6</b>	<b>18</b>

Kanaliseeritav heitvee kogus täpsustada iga krundi hoonestuse koostatavas ehitusprojekti.

Planeeritud elamukrundi pos nr 1 liitumiseks reoveekanalisatsiooni-ühistorustikuga on ette nähtud rajada kuni 1 m kaugusele elamukrundi piirist munitsipaalomandis olevale avalikult kasutatavale transpordimaale (Luige kergliiklustee L4, 19801:001:2816) liitumistorustik läbimõõduga De160 ja vastav liitumiskaev.

Planeeritud krundi pos nr 2 reoveekanalistaiooni ärajuhtimiseks on ette nähtud olemasolev Luige tee 7 kinnistu reoveekanaliseerimise liitumispunkt (käesoleval ajal teenindab olemasolevat eluhoonet).

Arvestades Luige tee maa-alal paikneva olemasoleva ühiskanalisatsiooni torustiku ja kaevude kõrgusi on võimalik planeeritud elamukruntide reovesi eelvooluni juhtida isevoolselt. Krundi pos nr 1 hoonestusalal on maapinda lubatud tõsta ca 0,5m ning see tagab ka isevoolse kanalisatsioonitoru nõuetekohase sügavuse. Krundil pos nr 2 on isevoolne kanalisatsiooni kõrgsed tagatud ilma maapinda tõstmata.

Kui planeeritud maapinna kõrgusi edasistes projekteerimisstaadiumites ei tagata, on võimalik torustikud soojustada või kasutada küttegaablit torude külmumise vältimiseks.

**Reoveekanaliseerimise ehitusprojektide koostamiseks taotleda kohalikul vee-ettevõtjal detailplaneeringu lahendust täpsustavad tehnilised tingimused. Ehitusprojekti alusel taotleda omavalitsuselt ehitusluba.**

Elamukruntide sisesed reovee kanalisatsioonitorude ehitusprojektid koostada elamute ehitusprojektide koosseisus, mille koostamiseks taotleda vee-ettevõtjalt täpsustavad tehnilised tingimused.

#### **5.4. Sadamevee ärajuhtimine.**

Planeeringuala kanalisatsioon on ette nähtud lahkvooline, st sademe-, pinnase- ja pinnavee juhtimine ühiskanalisatsiooni ei ole lubatud.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatu realiseerumisel ei muutu oluliselt ala sademe- ja drenaažvee hulk. Suure pindalaga kõvakattega teid ja platse kavandatakse vähesel määral, suurem osa detailplaneeringualast on haljasala. Hoonete katustelt tulev sademevesi koguda kokku kastmisvee otstarbel koos kastmisvee kasutamise võimalusega ning peale kogumist üle jääv vesi imutada pinnasesse enda kinnistul naaberkinnistu huve kahjustamata. Vastav lahendus anda hoonetuse ehitusprojekti.

Luige tee 7 katstriüksus paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal.

#### **5.5. Elektrivarustus.**

Käesoleva detailplaneeringu elektrivarustuse lahenduse aluseks on välja kujunenud olukord ja Elektrilevi OÜ 23.09.2022 TEHNILISED TINGIMUSED 426163.

Planeeringuala elektrienergia tarbijateks on 1 olemasolev elamukrunt (Luige tee 7 kinnistu olemasolev peakaitse on 16A; soovatakse asendada peakaitsega 25A) ja 1 uus elamukrunt peakaitsega 3x25A.

Planeeritud elamukruntide elektrivarustus on ette nähtud lolemasoleva 0,4 kV maakaabelliini baasil. Olemasolev liitumiskilp 135893LK asendatakse 2-kohalise liitumiskilbiga elamukruntide pos nr 1 ja pos nr 2 piiril, avalikult kasutataval teemaa-alal. Liitumiskilp peavad olema alati vabalt teenindatav.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga.

**Elektrivarustuse ehitusprojekti koostamiseks taotleda võrguvaldajalt täpsustavad tehnilised tingimused. Peakaitse amperaaž, kaablite paiknemise asukoht ja kaablite ristlõiked täpsustada vastavas ehitusprojekti. Liitumispunkti elektripaigaldise peakilpi ehitab tarbija oma liini vastava ehitusprojekti alusel. Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga (Elektrilevi OÜ).**

#### **5.6. Tänavavalgustus.**

Käesolevas detailplaneeringus tänavavalgustust ei käsitleta.

Planeeritud elamukruntide välisvalgustus kavandada nii, et see ei häiriks Luige teel liiklejaid.

#### **5.7. Telekommunikatsioonivarustus.**

Käesolevas detailplaneeringus ei ole alale sidevarustust ette nähtud. Telefoni- ja andmeside on kavandatud raadiolahenduse baasil.

#### **5.8. Soojavarustus.**

Hoonete kütte on kavandatud erinevate lokaalsete kütmissüsteemidega, nt õhksoojuspump, puuküttega ahjude ja/või kamin, päikesepaneelid jms või erinevate küttesüsteemide kombinatsioonid. Kõrghaljastusega alale maaküttega horisontaalkontuure ei ole lubatud rajada. Päikesepaneelid võib paigaldada hoone konstruktsiooni osana.

**Hoonete küttelehendus esitada hoone(te) ehitusprojekti(de) mahus.**



## 6. KESKKONNATINGIMUSED.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud tegevus (maaüksuse jagamine ja ehitusõiguse määramine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so 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 eelhinnang, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine.

Rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „**Harju maakonnaplaneering 2030+**“ kohaselt paikneb Luige tee 7 olemasoleva hoonestusega katastriüksus rohevõrgustiku äärealal Vääna jõe (paremkalda) rohekoridoris.

Luige tee 7 katastriüksus paikneb Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu kohases ühes peamises **rohevõrgustiku koridoris** (elustiku ja ainese liikumiskoridor), mis vajab arendustegevuse käigus kindlasti säilitamist: Vääna jõgi on koos ümbritseva rohealaga hea kvaliteediga liikumiskoridor kahepaiksetele, vooluvetega seotud imetajatele ja lindudele. Kuna Vääna jõgi on lõheliste elupaik, on oluline säilitada hea veekvaliteet. Selle tagamiseks tuleb säilitada lai loodusliku taimestikuga puhverriba (ranna ja kalda piiranguvöönd 100m). Aladel, kus ehitustegevus on juba tunginud jõe lähemale kui veekogu piiranguvöönd, tuleb tagada vähemalt veekaitsevööndi (10m) nõuete täitmine. Luige tee 7 katastriüksus jääb Vääna-Jõesuu küla olemasolevale tiheasustusalale.

Rohevõrgustiku põhimõtteliseks toimimiseks on vajalik, et säiliks looduskaitsealuste jt kõrge väärtusega looduskoosluste vahelised ühendused. Tiheasustuses peab arvestama, et rohekoridori on vajalik ka rekreatsiooniks ehk sportimiseks, jõele ligipääsuks (harrastuskalapüük) ja ka igasuguseks muuks aktiivseks puhkuseks. Nii on ka matka- ja kaldarajad rohevõrgustiku struktuurid, seda aga eeldusel, et rajad ei ole valgustatud nagu kergliiklusteed või parklad. Oluline on kaasa aidata, et roheline võrgustik jääks toimima ehk säilitada tuleb roheline võrgustiku terviklikkus, sidusus ja vältida killustamist. Rohevõrgustiku kadu kompenseerivad meetmed on tavaliselt metsastamine, põõsarinde rajamine, puude istutamine võrade liitumise, põõsarinde rajamine, alade looduslikku seisu jätmise jms).

Roheühenduste säilimine on tavapäraselt võimalik ka rohevõrgustiku ala täiendaval osalisel hoonestamisel kui järgitakse üldist põhimõtet, et looduslikus seisundis ala osakaal ei langeks alla 90 % (senisest koridorist) ning välditakse rohealasid tõkestavaid täiendavaid objekte (ulatuslikud piirdeaiaid jms).

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud **Harku valla üldplaneeringu** seletuskirja p-s 2.17 *Rohevõrgustiku tuumalad ja koridorid* on konfliktaladena käsitletud muu hulgas rohevõrgustiku tuumalade piirialad, mille naabruses on olemasolevad tihedalt asustatud suvilapiirkonnad. Kuna tegemist on juba välja kujunenud asustusega, võib eeldada, et looduslikud kooslused on olukorraga kohanenud.

Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud **Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustavas teemaplaneeringus** ei ole eraldi ära toodud rohevõrgustiku tingimusi elumumaa juhtfunktsiooniga alade osas tiheasustusaladel. Mainitud on, et olemasolevate elumumaa sihtotstarbega maaüksuseid (maakatastris märgitud elumumaana), mis jäävad rohevõrgustiku tuumaladesse ja koridoride piiresse, võib edasi kasutada elumumaa funktsioonil.

Luige tee 7 katastriüksusele ulatub Looduskaitseaduse kohane Vääna jõe 50 m ehituskeeluvöönd ning 100 m piiranguvöönd.

OÜ Lemma on koostanud Harku vallas Vääna-Jõe külas paikneva Luige tee 7 katastriüksusele jääva rohevõrgustiku osa toimivuse analüüsi, mille eesmärgiks on täpsustada Luige tee 7 katastriüksuse osas rohevõrgustiku toimivust, sh hinnata, kas praeguse rohevõrgustiku toimivus võib muutuda ala täiendaval hoonestamisel.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud elamukruntidele on määratud hoonestusalad olemasolevast hoonest (suvilast) Luige tee poolsele alale ehk väljapoole tihedama puittaimestikuga kaetud ala. Seest tulenevalt ei mõjuta uute hoonete püstistamine negatiivselt roheühenduste säilimist võrreldes pikaajaliselt väljakujunenud situatsiooniga (Luige tee 7 katastriüksus on inimtegevusest mõjutatud ala).

Käesolevas detailplaneeringus ei ole rohekoridori laiuse vähendamist kavandatud, ette on nähtud kõrghaljastuse säilitamine (lubatud on likvideerida vaid halvas seisukorras puud ja üksikpuud, mis jäävad hoone alla või hoonele liiga lähedale). Seega puudub otsene vajadust mõjusid kompenseerida või hüvitada.

Oluline on uute hoonete ja rajatiste ehituse käigus hoida kõik tegevused väljakujunenud ja aiaga piiratud alas (olemasolev piirdeaed on olnud juba pikka aega orientiiriks nii inimestele kui loomadele ning väljakujunenud tingimuste muutmist DP-ga ei kavandata) ning vältida igasugust ülemäära häiringut (müra jms) Vääna jõe rohekoridori toimimisele.

Luige tee 7 katastriüksusest kavandatavate elamukruntide piiridele on lubatud piirdeaed kõrgusega kuni 1,5 m. Detailplaneeringus on esitatud nõue, et Vääna jõe poolse säilitatava kõrghaljastusega alal on piirdeaia maapinna ja piirde alumise serva vahe 20 cm...30 cm väikeulukite täiendava vaba liikumise tagamiseks. Piirded lahendatakse sobivas koosluses uute hoonetega. Võrkpiire „peita“ nt vabakujulisse põõsastikku, mis on samuti kompenseeriv meede, eriti tiheasustuses.

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu seletuskirja p-s 2.17 *Rohevõrgustiku tuumalad ja koridorid* on märgitud, et peamised rohevõrgustiku koridorid Harku vallas, mis vajavad arendustegevuse käigus kindlasti säilitamist, on muu hulgas ka Vääna jõgi koos ümbritseva rohealaga hea kvaliteediga liikumiskoridor kahepaiksetele, vooluvetega seotud imetajatele ja lindudele.

Kuna Vääna jõgi on lõheliste elupaik, on oluline säilitada hea veekvaliteet. Selle tagamiseks tuleb säilitada lai loodusliku taimestikuga puhverriba (ranna ja kalda piiranguvöönd 100m). **Aladel, kus ehitustegevus on juba tunginud jõe lähemale kui veekogu piiranguvöönd, tuleb tagada vähemalt veekaitsevööndi (10m) nõuete täitmine.** Luige tee 7 katastriüksus ei ulatu Vääna jõeni, seda eraldab ka kitsaimas kohas ca 20 m laiusena üldkasutatava maa 70% ja veekogude maa 30% sihtotstarbega katastriüksus Sisaliku (19801:001:4100).

Luige tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringus kavandatud elamud on ette nähtud püstitada Vääna jõe 50 m-st ehituskeeluvööndist väljapoole.

Vastavalt Vääna-Jõesuu külas paikneva Luige tee 7 katastriüksusele jääva rohevõrgustiku osa toimivuse analüüsi järeldustele ei ole kavandatava tegevusega kaasnevana oodata rohekoridori koosseisus looduslikus seisundis alade pindala vähenemist. Otsest mõju Natura 2000 võrgustiku aladele (Vääna jõe hoiuala on ka rahvusvahelise tähtsusega ala Vääna jõe loodusala EE0010187) ei avaldata. Ebatõenäoline on olulise negatiivse mõju avaldamine pinna- ja põhjaveele.

Eelnevast lähtuvalt on võimalik Luige tee 7 elamumaa sihtotstarbega katastriüksuse pikaajaliselt piirdeaiaga piiratud osal ala kruntimine ja täiendav hoonestamine ilma olemasoleva rohekoridori toimivust täiendavalt halvendamata, vastavalt detailplaneeringu algatamise ettepaneku põhimõtetele. Detailplaneeringus on kavandatud kompenseerivad (sisuliselt täiendavad) meetmed senise rohevõrgustiku paremaks funktsioneerimiseks (täiendav kõrghaljastus, visuaalselt mõju vähendav hekk piirde ääres, alt avatud piirdead).

Oluline on uute hoonete ja rajatiste ehituse käigus hoida kõik tegevused väljakujunenud ja aiaga piiratud alas ning vältida igasugust ülemäärast häiringut (müra jms) Vääna jõe rohekoridori toimimisele.

## 7. ASJAKOHASED MÕJUD DETAILPLANEERINGU ELLUVIIMISEL

Käesolevas detailplaneeringus ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtumissüsteemi seaduse" § 6 lg 1 ja 2 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustumist, sh vee, pinnase, õhu saastamist.

Planeeritud hoonestuse rajamine ei põhjusta eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga tegevust, millega kaasneks pikaajaline keskkonnaseisundi kahjustumine, sealhulgas vee, pinnase, õhusaastatuse, olulise jäätmetekke või müra taseme suurendamine.

Järgnevalt on analüüsitud planeeritud tegevustega kaasnevate tagajärgedele (vee, pinnase, õhusaastus, jäätmetekke, müra, vibratsioon) keskkonna vastupanuvõimet, kavandatava tegevusega kaasnevate avariolukordade esinemise võimalikkust.

### Majanduslikud mõjud.

Arvestatavad majanduslikud mõjud on minimaalsed kuna alale lisandub vaid üks elamu – üks leibkond. Planeeringu elluviimine ei kahjusta piirkonnas olevate teenindusettevõtete huve – pigem lisandub leibkonna jagu kohalikke tarbijaid.

Planeeringulahenduse elluviimise mõju lisanduva leibkonna näol kohaliku omavalitsuse tuludele ja kuludele on minimaalne. Detailplaneeringu realiseerimisel tõstavad püstitatavad uued hooned ja korrastatavad krundid piirkonna kinnisvara keskmist väärtust.

### Kultuurilised mõjud.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Luige tee 7 katastriüksus ei paikne Harku valla üld- või teemaplaneeringu kohasel miljööväärtuslikul alal ega väärtuslikul maastikul, kuid piirkonnas ja planeeritud alal on välja kujunenud metsane miljöo.

Planeeringuala lähimbruses mälestised, kohaliku kaitse all olevad ja kohaliku kaitsestaatuseta objektid, kohalikud sümbolobjektid jms puuduvad. Liivarand jääb planeeringualast ca 480 m kaugusele, mistõttu otsest mõju ei avalda.

Kavandatud lahendus (asumiruumi tüüp – metsalinn) sobib antud asukohta ja on kooskõlas ümbritseva rohke kõrghaljastusega ala miljöoga kuna hoonestatud planeeringualal on ette nähtud 70% ulatuses metsase miljöo säilitamine ning kompaktses asetuses hoonestuse püstitamine. Planeeringu realiseerimisel maastikupilti oluliselt ei muutu, vaated Luige teelt planeeritud rohke kõrg- ja madalhaljasrusega alale on pigem alal suletud vaated. Detailplaneeringus on määratud piirkonda sobivate hoonete kavandamiseks arhitektuuringimused. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et negatiivne mõju kultuurilisele keskkonnale puudub.

### Sotsiaalsed mõjud.

Käesoleval juhtumil on tegemist juhoonestatud elamukrundi jagamisega kaheks, st lisandub üks uus leibkond. Detailplaneeringu realiseerimisel on sotsiaalne mõju sh omavalitsuse sotsiaalsele taristule minimaalne.

Lähim kool on Vääna-Jõesuu Kool, mis paikneb planeeringualast ca 600m idasuunas, lähim lasteaed on ca 5 km kaugusel Muraste külas; lähim esmatarbekaupade kauplus ca 500m kaugusel idasuunas, muud lähimad teenindusettevõtted paiknevad põhiliselt ca 12 km kaugusel Tabasalu alevikus.

Luige tee maa-alal paikneb suhteliselt heas korras sõidutee ja valgustatud kergliiklustee, mis võimaldab ohutut ja mugavat liikumist jalakäiatele ja jalgratturitele. Planeeringualale lähim bussipeatus „Vääna-Jõesuu“ paikneb ca 500 m kaugusel idasuunas 11390 Tallinn – Rannamõisa – Kloogaranna (Klooga mnt) tee ääres.

Lisanduvad püsielanikud oma kohalolekuga tugevdavad kogukonna turvatunnet.

Negatiivne ajutiine mõju naabruskonnale võib avalduda ehitusperioodil müra- ja vibratsioonitaseme ning liiklussageduse näol. Ehitiste valmimise järgselt negatiivsed mõjud vähenevad oluliselt.

Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju sotsiaalsele keskkonnale puudub.

### Mõjud looduskeskkonnale.

Käesoleva detailplaneeringu realiseerimisega kaasnevad mõjud ei ole ulatuslikud, kuna alal on juba kujunenud hoonestatud ja inimtegevuse poolt mõjutatud keskkond.

Käesolevas detailplaneeringus käsitletav Luige tee 7 katastriüksus paikneb Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud Harku valla üldplaneeringu kohases rohekoridoris (elustiku ja ainese liikumiskoridor) ja rahandusministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud „Harju maakonnaplaneering 2030+“ kohaselt paikneb Luige tee 7 olemasoleva hoonestusega katastriüksus rohevõrgustiku äärealal Vääna jõe (paremkalda) rohekoridoris. Harku valla üldplaneeringus ja teemaplaneeringus ning käesolevas detailplaneeringus määratud tingimuste rakendamisel jääb roheline võrgustik toimima. Kompaktselt püstitatav hoonestus ja loodusliku roheala säilitamine võimalikult suure tervikalana (min 70% ulatuses krundi pindalast) panustab rohelisse elukeskkonda ja toetab elurikkust. Planeeritud ala ei paikne liigniiskel ega üleujutuslal.

Luige tee 7 katastriüksus paikneb keskmiselt kaitstud põhjaveega alal. Kuna elamukrundid on ette nähtud ühendada piirkonna ühisveevarustuse ja kanalisatsiooniga, olemasolev puurkaev on ette nähtud likvideerida, siis pole ette näha kahjulku mõju põhjaveele. Planeeritud elamukrundid paiknevad väljaspool Vääna jõe 10 m-st veekaitsevööndit.

Luige tn 7 katastriüksus paikneb normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50) ... (10 - 30) kBq/m<sup>3</sup> alal. Käesolevas detailplaneeringus on terviseriskide ettevaatusabinõuna esitatud nõue üksiklamu ehitusprojekti koostamiseks teostada radooniriski uuring.

Kuna käesolevas detailplaneeringus kavandatud lahendusega lisandub kõvakatttega pindasid suhteliselt vähe ja kruntidel on rohkelt kõrghaljastus, siis eeldatavalt soojussaari ei teki. Planeeritud kruntide pinnas on hea sademevee imendumisvõimega (liivasegumne pind), ala maapind on kerge kaldega Vääna jõe suunas, mistõttu üleujutusohu puudub.

Ddetailplaneeringu realiseerumisel lisandub piirkonda 1 – 2 autot, st kaasneb väga vähe liikluskoormuse, mürataseme ja õhusaaste suurenemine ning oodata ei ole ülenormatiivsete tasemete esinemist. Tuginedes eeltoodule, võib eeldada, et pikaajaline negatiivne mõju looduskeskkonnale puudub.

Avariiolukordade esinemise tõenäosus on väike, kui detailplaneeringu elluviimisel järgitakse detailplaneeringus esitatud tingimusi ning õigusaktidega kehtestatud nõudeid.

Hoonestuse ehitamine ja eksploatatsioon ei tekita ümbrusele keskkonnakahjustusi.

Kokkuvõtvalt võib märkida, et Vääna-Jõesuu külas paikneva Luige tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu realiseerimisel on tegemist tavalise mõjuga - keskkonnamõju on tavaline, kui kavandatava tegevusega või strateegilise planeerimisdokumendi elluviimisega eeldatavalt kaasneb vahetu või kaudne mõju keskkonnale, inimese tervisele ja heaolule, kultuuripärandile või varale. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub. Keskkonnamõju on oluline, kui see võib eeldatavalt ületada mõjuala keskkonnataluvust, põhjustada keskkonnas pöördumatuid muutusi või seada ohtu inimese tervise ja heaolu, kultuuripärandi või vara.

## 8. NÕUDED EHITUSPROJEKTIDE KOOSTAMISEKS.

- Ehitusprojekt tuleb koostada Ehitusseadustiku mõistes pädeva isiku poolt.
- Ehitusprojektis anda täpsed hoonete fassaadide lahendused.
- Elamu ehitusprojektis esitada krundipiirete täpne lahendus.
- Luige tn 7 katastriüksus paikneb normaalse radoonisisaldusega pinnas (30 - 50) ... (10 - 30) kBq/m<sup>3</sup> alal. Käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue üksiklamu ehitusprojekti koostamiseks teostada **radooniriski uuring**. Elamu projekteerimisel arvestada Eesti standardi EVS 840:2023 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“ maapinnas radoonitasemete määramise ning radooniohtlikkuse hinnangu nõudeid ja soovitusi. *Soovitav projektierida/kasutada vundamendialust tuulutussüsteemi tagamaks radooni väljapääsu hoone alt. Eluhoone peab olema ehitatud hea kvaliteediga. Vajalik on kõikide läbiviikude (postide, kommunikatsioonide) hermetiseerimine, hoone hea ventilatsioon jms.*
- Üksiklamu ehitusprojekti koostamisel arvestada majandus- ja taristuministri 02.07.2015 määruse nr 85 „Eluruumile esitatavad nõuded“ ja Eesti standardiga EVS-EN 17037:2019+A1:2021/AC:2022 „Päeavalgus hoonetes“.
- Planeeritud hoonete kavandamisel arvestada siseministri 30.03.2017 määruse nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“, siseministri 18.08.2021 määrus nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ ja asjakohaste kehtivate standarditega.
- Hoone min tulepüsivusklassi TP-3, täpsustada ehitusprojektis.

- **Hoone(te) ehitusprojekt(id) kooskõlastada Päästemeti Põhja Päästkeskusega.**
- Planeeringuala sõiduteed ja parkimisplatsid projekteerida vastavalt Eesti standardi EVS 843:2016 „Linnatänavad“ nõuetele. Parkimiskohtade projekteerimisel arvestada, et parkimiskoha minimaalsed mõõtmed on 5 m x 2,5 m.
- Ehitusprojektis lahendada vertikaalplaneerimine, vältida sademevee valgumine naaberkinnistutele.
- Hoonete esimese korruse põranda  $\pm 0.00$  määramisel lähtuda reoveekanalisatsiooni projekteerimisel ette nähtud kõrgusmärkidest.
- Hoone ehitusprojektis anda sademevee ja liigvee ärajuhtimise täpne lahendus.
- Tehnovõrkude ehitusprojektide koostamiseks taotleda tehnovõrkude ja/või ressursivaldajalt täpsustatud tehnilised tingimused.
- Tehnovõrkude ehitusprojektid kooskõlastada võrguvaldajatega ja/või ressursivaldajatega.
- Hoonete projekteerimisel anda hoonete katustelt tuleva sademevee kokku kogumise lahendus kastmisvee saamiseks ja kogumisest/kasutamisest üle jääva vee pinnasesse immutamise lahendus enda kinnistul naaberkinnistu huve kahjustamata.

## 9. DETAILPLANEERINGU VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE.

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud **Harku valla üldplaneeringu** ja Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud **Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringu** kohaselt paikneb Luige tee 7 katasrüüksus väikeelamumaa juhtotstarbega tiheasustusalal, detailplaneeringu koostamise kohustusega alal, üldplaneeringu kohases rohekoridoris (elustiku ja ainese liikumiskoridor). Nimetatud planeeringustes on tiheasustusaladena määratud nii olemasolevad kompaktsed asustusega alad kui ka perspektiivsed alad, kus nähakse ette arengut kompaktsed asustuse põhimõttel. Tiheasustusalad on valla piirkonnad, kus ruumiline planeerimine peab järgima linnalisele asulale omaseid põhimõtteid.

Harku Vallavolikogu planeerimis- ja keskkonnamisjon vaatas Luige tee 7 kinnistu omaniku poolt esitatud seisukoha läbi 17.01.2022 toimunud koosolekul informatiivse punktina ning nõustus maaüksuse jagamisega kaheks elamumaa krundiks selliselt, et ühel elamumaa krundil säilib olemasolev suvila põhihoonena ehk üksikelamuna ning teisele elamumaa krundile määratakse ehitusõigus uue üksikelamu püstitamiseks. Käesolevas detailplaneeringus on nõue täidetud: krundil pos nr 1 olev ajalooline (püstitatud eeldatavalt 1934) suvilahoone on lubatud laiendada ja ümber ehitada üksikelamuks; krundile pos nr 2 on määratud ehitusõigus uue üksikelamu püstitamiseks.

Käesolevas detailplaneeringus kavandatud lahendus on kooskõlas Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud **Harku valla üldplaneeringu** ning Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud **Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu** lahenduse ja tingimustega. Nimetatud planeeringute kohaselt võib rohevõrgustiku koridoride piiresse jäävat olemasolevat elamumaad (maakatastris märgitud elamumaana) edasi kasutada elamumaa funktsioonil.

Luige tee 7 katastrüksus paikneb nimetatud planeeringute kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal, kus on väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus väljaspool alevikke 2000 m<sup>2</sup> - planeeritud elamukrundid on suuremad kui 2000 m<sup>2</sup>; maksimaalne täisehituse protsent elamumaadel, krundidel suurusega 2000 m<sup>2</sup> – 5000 m<sup>2</sup> kuni 15% - mõlema planeeritud krundi täisehitus on kavandatud vähem kui 15% (kuni 12...13 %).

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud **Harku valla üldplaneeringu** seletuskirja p-s 2.17 **Rohevõrgustiku tuumalad ja koridorid** kohaselt on üks peamistest rohevõrgustiku koridoridest, mis vajab arendustegevuse käigus kindlasti säilitamist, ka Vääna jõgi koos ümbritseva rohealaga, mis on hea kvaliteediga liikumiskoridor kahepaiksetele, vooluvetega seotud imetajatele ja lindudele. Kuna Vääna jõgi on läheliste elupaik, on oluline säilitada hea veekvaliteet. Selle tagamiseks tuleb säilitada lai loodusliku taimestikuga puhverriba kalda 100 m-se piiranguvööndi ulatuses. Aladel, kus ehitustegevus on juba tunginud Vääna jõele lähemale kui veekogu piiranguvöönd, tuleb tagada vähemalt veekaitsevööndi (10m) nõuete täitmine.

Luige tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneering vastab Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud **Harku valla üldplaneeringule**, mida on täpsustatud Harku Vallavolikogu 31.05.2018 otsusega nr 51 kehtestatud **Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringuga** kuna käesolevas detailplaneeringus on esitatud nõue planeeritud elamukrundidel olemasoleva kõrghaljastuse säilitamiseks väljaspool detailplaneeringus määratud hoonestusala vähemalt 70% ulatuses, sealjuures võib läbi viia valik- ja hooldusraied ning rajada uut kõrghaljastust väheväärtusliku haljastuse asemele. Käesolevas detailplaneeringus on kavandatud kruntide välisruumi tüübiks metsalinn, kus haljastuse osakaal väljaspool detailplaneeringuga määratud hoonestusala peab olema vähemalt 70%. Asendusistutuse peab tagama maaomanik vastavalt kehtivale korrale. Vääna jõe 10 m-ne veekaitsevöönd jääb väljapoole detailplaneeringuala.

Võrreldes käesolevaks ajaks välja kujunenud olukorraga muutub detailplaneeringulahenduse realiseerumisel maa-ala kasutuse efektiivsemaks, ala heakorrastatakse ning uue kaasaegse hoonestuse püstitamisel paraneb käsitletava ala üldilme.

## 10. PLANEERINGU ELLUVIIMISE TEGEVUSKAVA JA DETAILPLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE KAHJUDE HÜVITAJA.

Detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakoraldusele ja ehitusprojektidele. Planeeritud alale koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimisnormidele.

### DP kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuste järjekord:

1. Katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringus määratule;
2. Planeeringukohaste servituutide seadmine:  
Käesolevas detailplaneeringus on ette nähtud servituudi (isikliku kasutusõiguse) seadmine
  - 1) Luige tee L1 (19801:011:0255, 100% transpordimaa, munitsipaalomand) ja Luige kergliiklustee L4 kinnistule (19801:001:2816, 100% transpordimaa, munitsipaalomand)
    - planeeritud **veetorule** kaitsevööndi (koriori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks,
    - planeeritud **reoveekanalisatsioonitorule** kaitsevööndi (koriori laius 2+2m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
  - 2) Luige kergliiklustee L4 kinnistule (19801:001:2816, 100% transpordimaa, munitsipaalomand)
    - planeeritud **madalpingekaablile** kaitsevööndi (koriori laius 1+1m) ulatuses võrguvaldaja kasuks;
3. Detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel.

### Strantum OÜ on detailplaneeringu realiseerimiseks esitanud järgmised tingimused:

- Luige tee 7 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu realiseerimiseks vajalikud ühisveerustuse ja -kanalisatsioonitorustike laiendus- ja/või ümberehitustööd peavad olema teostatud või toetamine kokku lepitud enne DP järgsete hoonete ehitusõiguse andmist.
- Starntum OÜ 15.10.2022 „VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS“ p-i 1.11. kohaselt osalevad uued liitujad ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni eesvoolu arendamise ja rekonstrueerimisega seotud kulude katmises; p-i 1.12. kohaselt täpsustatakse Kinnistute eesvooluga liitumise tasu arendus- või liitumislepingus.  
Starntum OÜ 15.10.2022 „VEEVARUSTUSE JA KANALISATSIOONI TEHNILISED TINGIMUSED DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISEKS“ p-i 5. LIITUMISTASU kohaselt
  - 5.1. 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.
  - 5.2. Kinnistute liitumise tasu täpsustatakse arendus- või liitumislepingus.

Alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringus kavandatud kruntide ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, on võimalik planeeritud hoonete ehitusõigus realiseerida, st hoonete püstitamiseks ehituslubade taotlemine.

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Rajatavad ehitised ei tohi kahjustaks naaberkinnistute kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada kohe.