

Suurupi külas Karjamiku maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Töö nr: 22042801

Address: Karjamiku, Suurupi küla, Harku vald

Huvitatud isik: Sonomaro OÜ

Korraldaja: Harku Vallavalitsus

Koostaja: Arhitektuuribüroo Panda OÜ
Reg. nr. 16078263
Maakri 30, Kesklinn, Tallinna linn, Harjumaa
Tel. +372 5556 1028
e-post: info@abpanda.ee
www.abpanda.ee

Arhitektid: Andrei Paladjuk, Liis Sepp
Vastutav arhitekt: Andrei Paladjuk
Kutsetunnistus nr. 173589

I. Menetlusedokumentid

- I.1 2021.03.04 Algamise taotlus
- I.2 2021.03.05 Teavituskiri detailplaneeringu algatamise taotluse esitamisest
- I.3 2021.03.09 Vastukiri DP algatamise taotlusele
- I.4 2021.03.24 Väljavõte Harku Valla Teatajast
- I.5 2021.06.29 Algamise otsus nr 52
- I.6 2021.06.30 Teavituskiri DP algatamisest huvitatud isikule ja planeerijale
- I.7 2021.07.01 Detailplaneeringu algatamise teade (teadeanne planeerimisseaduse (PlanS) § 128 lõike 7 alusel)
- I.8 2021.07.01 Teavituskiri DP algatamisest
- I.9 2021.07.01 Teavituskiri DP algatamisest Rahandusministeeriumile
- I.10 2021.07.01 Teavitamine DP algatamisest Harku vallavalitsuse kodulehel
- I.11 2021.07.02 Väljavõte Omniva keskkonnast: saadetud teavituskirjade saajad
- I.12 2021.07.02 Algamise teade piirinaabritele
- I.13 2021.07.09 Teadeanne algatamisest ajalehes Harju Elu
- I.14 2021.07.14 Teadeanne algatamisest Harku Valla Teatajas
- I.15 2022.05.13 Eskiislahenduse tutvustamise teade planeerijale ja huvitatud isikule
- I.16 2022.05.26 Eskiislahenduse tutvustamise teade Harju Valla Teatajas
- I.17 2022.05.26 Eskiislahenduse tutvustamise teade: teavituskiri
- I.18 2022.05.27 Eskiislahenduse tutvustamise teade ajalehes Harju Elu
- I.19 2022.05.31 Eskiislahenduse tutvustamise teade piirinaabritele e-postiga
- I.20 2022.05.31 Väljavõte Omniva keskkonnast: eskiislahenduse tutvustamise teate saajad
- I.21 2022.05.31 Eskiislahenduse tutvustamise teade piirinaabritele
- I.22 2022.05.31 Eskiislahenduse tutvustamise teade Harku vallavalitsuse kodulehel
- I.23 2022.06.01 Eskiislahenduse tutvustamise teade aiandusühistutele e-postiga
- I.24 2022.06.06 Teabenõue OÜ Favorte esindajalt
- I.25 2022.06.07 Vastukiri teabenõudele OÜ Favorte esindajale
- I.26 2022.06.27 Piirkonna elanike tähelepanekud eskiislahendusele
- I.27 2022.06.30 Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll
- I.28 2022.06.30 Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll LISA 1
- I.29 2022.06.30 Eskiislahenduse avaliku arutelu protokoll LISA 2

II.	Seletuskiri	
1	PLANEERINGU LÄHTEINFO	5
1.1	EESMÄRK JA ÜLESANDED	5
1.2	KOOSTAMISE ALUSED	5
1.3	VASTAVUS MAAKONNAPLANEERINGULE	5
1.4	VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA TEEMAPLANEERINGULE	5
2	OLEMASOLEV OLUKORD	9
2.1	ASUKOHT JA KIRJELDUS	9
2.2	KONTAKTVÖÖND	10
2.3	KOHALIKUD KITSENDUSED	12
3	PLANEERINGULAHENDUS	13
3.1	ÜLDLAHENDUS	13
3.2	EHITUSÕIGUS JA KRUNTIMINE	14
3.3	HOONETELE JA RAJATISTELE ESITATAVAD NÕUDED	16
3.4	TEED, LIIKLUS, PARKIMINE	16
3.5	HALJASTUS	17
3.6	JÄÄTMEKÄITLUS	17
3.7	SERVITUUDID	17
3.8	TULEOHUTUSNÕUDED	18
3.9	KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE ABINÕUD	18
3.10	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED	19
4	TEHNOVÕRGUD	20
5	PLANEERINGU ELLUVIIMINE	21
5.1	ELLUVIIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED	21
5.2	VASTUTUS KAHJUDE EEST	21
5.3	PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	21
6	MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE	22

III. Lisad

Lisa 1: Maastikuanalüüs

Lisa 2: Elektrilevi tehnilised tingimused

Lisa 3: Planeeringulahenduse visualisatsioon

IV. Joonised

DP-01 Asukohaskeem

DP-02 Kontaktvööndi plaan

DP-03 Tugiplaan

DP-04 Põhijoonis

V. Kooskõlastused ja arvamused

Algatamine

28.06.2021

Vastuvõtmine

Avalik väljapanek

Avalik arutelu

Kehtestamine

1 PLANEERINGU LÄHTEINFO

1.1 EESMÄRK JA ÜLESANDED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on selgitada välja võimalused maaüksusele ühe üksikelamu ning väikese äri- ja põllumajandusettevõtte (kodukontor, kunstitöökoda, mee- ja väikeses koguses mesilasmürgi tootmine ilma edasise töötluseta ning kariloomade pidamine) kavandamine. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

1.2 KOOSTAMISE ALUSED

Detailplaneeringu koostamisel lähtutakse järgmistest dokumentidest:

- Harju Maakonnaplaneering 2030+
- Harku valla üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138)
- Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51)
- Suurupi külas Karjamiku maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamise otsus (Harku vallavolikogu 28.06.2021 otsus nr 52)
- Planeerimisseadus
- Muud asjakohased õigusaktid

1.3 VASTAVUS MAAKONNAPLANEERINGULE

Vastavalt Harju maakonnaplaneeringule 2030+ ei asu planeeritav maaüksus maakonna rohelse võrgustiku tuumalas ja/või koridoris, linnalise asustusega alal, tehnilise võrgustiku alal ja/või väärtusliku maastiku alal. Maakonnaplaneeringust ei tulene täiendavaid piiranguid ja/või suuniseid maaüksuse planeerimiseks. Lähtuda tuleb järgmise tasandi planeeringutest ehk üld- ja teemaplaneeringust,

1.4 VASTAVUS ÜLDPLANEERINGULE JA TEEMAPLANEERINGULE

Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138 kehtestatud 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 paikneb Karjamiku maaüksus hajaasustusalal, Suurupi loopealsete väärtuslikul maastikul, maakasutuse juhtotstarbeks on määratud leebe režiimiga looduslik haljasmaa. Maaüksuse põhjapoolsest osast u 0,5 ha suurune ala jääb Põhja-Eesti klint rohevõrgustiku koridori alale.

Ehitustegevust kavandatakse maaüksuse osale, mis paikneb üldplaneeringu kohasel leebe režiimiga looduslikul haljasmaal, väärtusliku maastiku alal.

Planeerimisseaduse § 125 lõige 2 sätestab, et detailplaneeringu koostamine on nõutav üldplaneeringuga määratud detailplaneeringu koostamise kohustusega alal või juhul. Üldplaneeringu seletuskirja jaotis 2.18.2 määrab, et detailplaneeringu koostamise kohustus

on tuumalades, rohekoridorides ja väärtuslikel maastikel kõikide arendustegevuste puhul ja katastriüksuse jagamisel ehitusõiguse taotlemise eesmärgil. Tuumalades, rohekoridorides ja väärtuslikel maastikel, kus ehitustegevus otseselt keelatud ei ole, on võimalik rajada eluasemekoht kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel hajaasustuse põhimõttel vastavalt üldplaneeringu seletuskirja peatükis 2.1.2 seatud tingimustele.

Kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering täpsustab Harku valla üldplaneeringut muuhulgas väärtuslike maastike osas ning määrab Harku vallas väärtuslikuks kaheksa ala, millest üks on Suurupi loopealsed väärtuslik maastik. Suurupi loopealsed väärtusliku maastiku puhul on tegemist kohaliku tähtsusega väärtusliku maastikuga. Väärtusliku maastiku alal on maakasutus- ja ehitustingimused määratud kehtiva Harku valla üldplaneeringuga ning neid on täpsustatud ja täiendatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määravas ning tihehoonestusalasid täpsustavas teemaplaneeringus. Teemaplaneeringu seletuskirja punktis 3.11.3 on määratud Suurupi loopealsed väärtusliku maastiku kaitse ja kasutustingimused, kus on muuhulgas märgitud järgmist: Uute hoonete või rajatiste ehitamisel väärtusliku maastiku alale on vallal õigus nõuda maastikuanalüüsi koostamist. Maastikuanalüüsi tulemusel selgitatakse hoonete ja rajatiste sobivus keskkonda, arvestades väärtuslike maastikuelementide säilimise ja avanevate vaadetega.

Koostatud maastikuanalüüs on lisatud detailplaneeringu materjalide juurde (Lisa 1).

Üldplaneeringuga on määratud tingimused detailplaneeringute koostamiseks elamumaadel, mis asuvad kompaktse hoonestusega aladel nn tihehoonestusaladel ning detailplaneeringu koostamise tingimused hajaasustuse põhimõttel arendataval väikeelamumaa looduslikul haljasmaal. Üldplaneeringus on loodusliku haljasmaana tähistatud valdav osa valla territooriumist, s.o ala, mille sihtotstarbeks on enamasti maatulundusmaa. Üldplaneeringu seletuskirja punkti 2.7 kohaselt on leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbe peamine kasutusviis maatulunduslik kasutus, s.o põllumaad kasutatakse põllu harimiseks, metsamaad metsa kasvatamiseks ja loopealseid niitusid niidetakse. Leebe režiimiga looduslikul haljasmaal on võimalik eluasemekohtade rajamine hajaasustuse põhimõttel vastavalt üldplaneeringu seletuskirja punktile 2.1.2 seatud tingimustel, mida on täpsustatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu (edaspidi teemaplaneering) seletuskirja punktis 3.3 määratud tingimustega.

Teemaplaneeringu seletuskirja punkti 3.3 alapunkti „Tingimused elamute, suvilate ja aiamajadega seonduvate detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks hajaasustusalal (sh nõuded elamute ja nende abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks leebe režiimiga looduslikul haljasmaal)“ on märgitud muuhulgas järgmist:

- hajaasustusalal on lubatud üksikelamute (sh taluelamud), suvilate, aiamajade ja nende juurde kuuluvate abihoonete ja rajatiste püstitamine (üldjuhul hajali paigutusega, kompaktsem hoonete paigutus võib olla elamu või talu hoovialal

- elamu ja abihoonete grupi osas). Hajaasustusaladele ei ole lubatud püstitada kaksikelamuid, ridaelamuid ja korterelamuid;
- üldplaneeringu kohases hajaasustusalas võib määrata katastriüksuse kõrvalsihtotstarbeks kuni 25 % ulatuses ärimaa (see võib olla kas kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, või majutusehitiste maa). Ärimaa kõrvalsihtotstarbe võib määrata elamumaale eeldusel, et äritegevusega kaasnevad mõjud ei häiri oluliselt elukeskkonda ning hoonestusmahud vastavad eluhoonete tüüpilistele mahtudele antud asustusüksuse (küla, alevik) territooriumil, seda nii hoone ehitisealuse pinna kui ka kõrguse poolest;
 - leebe režiimiga looduslikul haljasmaal võib paikneda ka elamumaid teenindava üldkasutatava hoone maa, elamumaid teenindava tehnorajatise jaoks vajalik tootmismaa, taluhoonete juurde kuuluv tootmismaa (keskkonnaohutu põllumajanduslik väiketootmine) ja/või haljasala ja parkmetsa maa;
 - leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarbega alal oleva maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse jagamisel sinna elamu püstitamise eesmärgil moodustatakse jagatavast maast üks elamumaa sihtotstarbega maaüksus ja üks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus;
 - ühe uue elamumaa sihtotstarbega krundi või maaüksuse pindala peab olema vahemikus 2 000 kuni 3 000 m² ja selle juurde peab kuuluma lisaks maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksus, mis koos elamumaaga peab olema vähemalt 20 000 m² suurune. Eelmärgitud vähemalt 20 000 m² suuruse ala nõudest on erandiks olukord, kui on tagatud elamute vahekaugus 150 m, mis on vajalik hoonete hajusalt paigutamiseks;
 - hoonestuse rajamisele eelnevalt tuleb ehitamisest huvitatud isikul rajada juurdepääsud avalikult kasutatavatele teedele ning valmis ehitada kõik hoonestuse kasutuselevõtuks vajalikud infrastruktuurirajatised (sh vee- ja kanalisatsioonitorustikud, elektrikaablid või -liinid, sidekaablid, sooja- ja gaasitorustikud v.a maakütte kollektorid ühe krundi sees).

Teemaplaneeringu punktis 3.5 „Nõuded äri- ja üldkasutatavate hoonete planeerimisele, projekteerimisele, ehitamisele ja ärimaade kruntimisele“ on määratud, et leebe režiimiga haljasaladel võib maaüksuse kõrvalsihtotstarbena ette näha kuni 25 % ulatuses maaüksuse pindalast ärimaa. Teemaplaneeringu seletuskirja punkti 3.3 kohaselt peab leebe režiimiga looduslikul haljasmaal ehitusõiguse võimaldamiseks kinnistu suurus olema vähemalt 2 hektarit või elamute vahekaugus 150 m.

Pärast maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse detailplaneeringu või jagamisplaani alusel elamu püstitamise eesmärgil jagamise järgselt ei ole lubatud jagamisel moodustatud maatulundusmaa maaüksuste sihtotstarvet hiljem elamumaaks muuta ja sinna elamuid planeerida või projekteerida. Vastav piirang on seatud eesmärgiga tagada hajaasustuse ja looduslike alade säilimine. Piirang on kantud detailplaneeringu rakendamise peatükki.

Detailplaneeringuga kavandatakse hajaasustuse põhimõttel paiknevat põllumajandus- ja elamukompleksi, mida üks perekond kasutab nii oma elukohana kui ka pereettevõtte maatulundusliku väiketootmise baasina, mille põhifookus on mesindusel. ÜP kohases hajaasustusalas võib elamumaale määrata katastriüksuse kõrvalsihtotstarbeks kuni 25 % ulatuses ärimaa, mis on käesolevas detailplaneeringus ettenähtud POS2 krundile, kuna

sinna on planeeritud lisaks pere eluasemele registreerida ka pereettevõtte tegutsemiskoht. Äritegevusega kaasnevad mõjud ei põhjusta olulisi elukeskkonna häiringuid.

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

- planeeritav sihtotstarve (Maatulundusmaa krunt ja Elamumaa krunt 25% Ärimaa kõrvalotstarbega)
- planeeritav hoonestusviis (hajaasustuse põhimõttel eluasemekoha ja maatulundusliku väiketootmise rajamine)
- peamine planeeritud funktsioon on maatulunduslik kasutus – mesindus ja kariloomade pidamine
- väljajagatavate kruntide suurused
- maastikuanalüüsi koostamise kohustus on täidetud
- edasise jagamise ja elamumaana arendamise keeld on sisse kirjutatud detailplaneeringu rakendamise tingimustesse

2 OLEMASOLEV OLUKORD

2.1 ASUKOHT JA KIRJELDUS

Planeeritav ala, suurusega 5,28 ha, paikneb Suurupi külas Suurupi tee, Vana-Klooga maantee, Kirsi tee ja Liivakivi tee vahelisel alal, piirnedes põhjas Liivakivi tee 28 (katastritunnus 19804:003:1170), Liivakivi tee 30 (katastritunnus 19804:003:1180), Liivakivi tee 32 (katastritunnus 19804:003:1190), Liivakivi tee 34 (katastritunnus 19804:003:1200) ja Liivakivi tee 36 (katastritunnus 19804:003:1210) elumumaadega, idas Jaani (katastritunnus 19801:001:0305) elumumaaga, lõunas Vana-Klooga maantee L3 (katastritunnus 19801:001:1825) transpordimaaga ning läänes Karjase (katastritunnus 19801:001:1907) maatulundusmaaga.



Karjamiku maaüksuse asukoht Suurupi külas

Karjamiku maaüksus on maatulundusmaa 100%, millest haritav maa moodustab 3,00 ha, looduslik rohumaa 2,16 ha, metsamaa 0,10 ha ja muu maa 0,02 ha. Maaüksus on hoonestamata ja osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Juurdepääs maaüksusele on Vana-Klooga maanteelt.



Olemasolev olukord Karjamiku maaüksusel ja vahetus lähiümbruses

2.2 KONTAKTVÖÖND

Detailplaneeringu kontaktvööndi illustreerib joonis DP-02 Kontaktvööndi plaan.

Lähiümbruse liiklusskeemi ei muudeta. Põhiliseks teeks jääb Vana-Kloooga maantee, millelt rajatakse üks uus mahasõit planeeritavale katastriüksusele.

Vahetus lähiümbruses on kaks kehtivat detailplaneeringut:

- nr 101122_45 „Kaasiku maaüksuse ja lähiala detailplaneering“ (kehtestatud 29.06.2017 Harku Vallavolikogu otsusega nr 38) eesmärgiga: olemasoleva elumumaa jagamine ning uue elamukrundi moodustamine
- nr 021102_1025 „Tammi elamukvartali detailplaneering (Tammi ja Kõrtsu)“ (kehtestatud 29.01.2004 Harku Vallavolikogu otsusega nr 4) eesmärgiga: kruntideks jagamine ja ehitusõiguse määramine
- „Vana-Hindreku ja Hindreku maaüksuste detailplaneering“, kehtestatud Harku Vallavolikogu 28.08.2003 otsusega nr 73

Vahetus lähiümbruses on lisaks esitatud ka kaks planeeringu algatamise ettepanekut:

- 211115_426 „Karjase ja Rehe maaüksuste detailplaneering“ (Favorte OÜ taotlus 15.11.2021), mille eesmärk on kahe elamukrundi moodustamine ja ehitusõiguse määramine
- 210104_377 “Kirsi tee 2 ja Vana-Klooga mnt 8 maaüksuste detailplaneering” (eraisiku taotlus 04.01.2021), mille eesmärk on katastriüksuste piiride muudatus, millega tagatakse Peetri katastriüksusele juurdepääs Vana-Klooga mnt ja Kirsi tee 2 maaüksusele hoonestusala määramine elamu ja abihoonete püstitamiseks

Vahetu lähiümbruse planeeringutega ei ole määratud ehitusjoont ega moodustatud sellise iseloomuga hoonestusklastreid, mille puhul saaks rääkida väljakujunenud asustuse struktuurist.

Karjamiku maaüksusest põhjapool asuv tiheda struktuuriga ja väikeste katastriüksustega elamurajoon jääb valla tiheasustusalale ja ei ole seega relevantne hajaasustusalal väljakujunenud miljöö kirjeldamiseks.

Vahetus läheduses Kirsi tee ja Hindreku tee äärde jäävad väikesed elamugrupid moodustavad pigem tiheasustusalale omast struktuuri ja paiknevad üld- ja teemaplaneeringu kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal. Neid ümbritsev ala on üld- ja teemaplaneeringuga määratud leebe režiimiga loodusliku haljasmaana.

Piirkonnale on pigem iseloomulik, et hoonestus paikneb suhteliselt Vana-Klooga maantee ääres. Hajaasustuses on planeeringute eesmärgiks võimalikult suurte looduslike alade säilitamine. Seega planeeringulahenduses on hoonestusalad ja hoonete grupid võrreldes algatamise lahendusega kompaktsemad ja toodud pigem Vana-Klooga maanteele lähemale, kuid arvestavad kinnistul kavandatava väiketootmise eripäradega. Elamu- ja ärimaa krunt POS 2 on planeeritud vahetult teekaitsevööndi äärde, põhihoone (elamu – hoone nr 4) on maanteelt nähtav. Kunstitöökoda (hoone nr 5, abihoone) nõuab omaniku soovil suuremat privaatsust ja on viidud säilitatava metsatuka taha.

Mee tootmisega seotud hoonete kompleks (abihooned 1-3) on viidud elamukrundist rohkem eemale, kuna meelitab soojal aastaajal palju mesilasi. Hoonetes toimub meekorje ja pakkimine, mesitarude ja raamide remont ning paikneb mesilasmürgi labor. Mesilasmürki edasi ei töödelda. Tootmishoones toimuvatel protsessidel puudub arvestatav keskkonnamõju. Logistikat korraldatakse väikekaubikuga, suurte veokite liiklust ja parkimist ei ole kavandatud.

POS1 krundi lääneserva on planeeritud kariloomade pidamiseks vajalike abihoonete grupp (nr 6-8).

Maaüksuse põhjaosas säilib leebe režiimiga looduslik haljasmaa.

Mesitarude orienteeruv paiknemisala jääb POS1 ja POS2 hoonestusala vahele ja väiksemas mahus ka planeeritava maa edelanurka.

Detailplaneeringu alale planeeritud lahendusele ja ehitusõigusele on antud põhjendus Lisas „Maastikuanalüüs“, mille kokkuvõtte on järgmine:

- Kultuurilis-ajalooline väärtus: mõju on pigem positiivne – säilitatakse ja taastatakse väärtuslik kiviaed; külamiljöo hoonestus ja majandus võivad täiendada kohaliku kultuurilis-ajaloolist väärtust, tee rajamine soodustab vaatekoridori lõuna-põhja suunas
- Looduslik väärtus: mõju on perspektiivis positiivne, kuna omaniku eesmärgiks on maksimaalselt säilitada olemasoleva loodust, rajada mesindust, taastada taimeistiku liigirikkust, teostada niidu niitmist ja jälgida säästva arengu põhimõtteid. Ajutine negatiivne mõju on seotud ehitusega – müra, tolm ja tehnikaga sõitmine niidu peal
- Rekreatiivne väärtus: krundi põhja pool oleva jalgrada on plaanis säilitada takistuseta ja ühiskonnale avatuna, ehk mõju on neutraalne

2.3 KOHALIKUD KITSENDUSED

Planeeritava ala kitsendusteks on avalikult kasutatava tee kaitsevöönd (30 m), elektripaigaldise ja sideehitise kaitsevööndid ning kaitsealuse liigi rukkirääk (crex crex, III kategooria kaitsealuse liik, väline tunnus KLO9122432) leiukoht. Kitsenduste alad on kantud Põhijoonisele.



Kohalikud kitsendused Karjamiku maaüksusel vastavalt Maa-ameti kitsenduste kaardile

3 PLANEERINGULAHENDUS

3.1 ÜLDLAHENDUS

Planeeringu põhiobjekt on Karjamiku maaüksus katastrinumbriga 19801:001:1906, mida jagatakse kaheks krundiks POS 1 ja POS 2.

Planeeringulahendus on koostatud vastavalt Huvitatud isiku soovidele ja äri vajadustele. Planeeritavatel kruntidel on määratud hoonestusalad selliselt, et elamumaa krundil POS 2 oleks võimalik rajada üks elamu (põhihoone) ja üks abihoone ning POS 1 maatulundusmaa krundil oleks võimalik paigutada põllumajanduslik tootmishoone (abihoone) ja muud maatulunduslikku tegevust toetavad abihooned.

Detailplaneeringuga käsitletakse kõik POS 1 krundil paiknevad ehitised abihoonetena ja neile kehtib abihoonete ehitusõigus.

Kõik ehitised on planeeritud põhijoonisel näidatud hoonestusaladesse. Hoonestusaladest väljapoole ei ole lubatud ehitiste sh väikeehitiste püstitamine.

Hoonestusalade piiridesse on planeeritud järgnevas spetsifikatsioonis nimetatud ehitised. Tabelis nimetamata ehitiste sh väikeehitiste püstitamine ei ole lubatud. Tabelis on toodud ka orienteeruvad ehitisealused pinnad:

Nr põhijoonisel	Nimetus	Liik	Ehitisealune pind ^{märkus 2} (orienteeruv), m ²
1	Tootmishoone	Abihoone	260
2	Ladu	Abihoone	60
3	Abihoone	Abihoone	60
4	Üksikelamu	Põhihoone	300
5	Kunstitöökoda	Abihoone	120
6	Hobuse tall	Abihoone	20
7	Kuur	Abihoone	10
8	Aiamaja	Abihoone	20

Märkused:

1. Hoonete ja rajatiste paiknemine hoonestusalade piires täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis
2. Tabelis näidatud ehitisealune pind on orienteeruv ja mittesiduv. Ehitiste ehitisealused pinnad võivad muutuda, kuid summaarne ehitisealune kogupind krundil ei tohi ületada ehitusõiguse tabelis toodud näitajat

Kuna pereettevõtte põhitegevus on mesindus, on planeeringus näidatud põhimõtteline võimalik ala mesitarude paigaldamiseks POS1 keskosas puurkaevu ümbruses. Asukoht ei ole omanikule siduv. Mesitarud võib paigutada ka mujale vastavalt vajadustele.

Mee korjamine, filtreerimine ja pakendamine koos kaasnevate vajalike protsessidega toimub tootmishoones (eksplikatsioonis nr 1). Mesitarud, raamid ja muu varustus hoiustatakse ja remonditakse laos (nr 2). Abihoonet (nr 3) kasutatakse vastavalt vajadustele nt traktor-muruniiduki ja muu tehnika hoiustamiseks.

Omanik peab maaüksusel ka hobuseid ja muid kariloomi. Kariloomade pidamiseks vajalike protsesside korraldamiseks on moodustatud eraldi hoonestusala POS1 lääneservas omaette hoonete gruppiga: väike tall (nr 6), tööriistade ja varustuse kuur (nr 7) ja aiamaja lihtsamate loomapidamistööde teostamiseks siseruumis (nr 8).

3.2 EHITUSÕIGUS JA KRUNTIMINE

Olemasolevat Karjamiku katastriüksuse välispiirid ei kuulu muutmisele. Katastriüksusest jagatakse välja elumumaa otstarbega ja ärimaa kõrvalotstarbega krunt, mille juurde jääb kuuluma ülejäänud maa maatulundusmaana vastavalt Teemaplaneeringu seletuskirja punkti 3.3 alapunkti „Tingimused elamute, suvilate ja aiamajadega seonduvate detailplaneeringute koostamiseks ja projekteerimistingimuste andmiseks hajaasustusalal (sh nõuded elamute ja nende abihoonete projekteerimiseks ja ehitamiseks leebe režiimiga looduslikul haljasmaal)“ tingimustele.

Kruntidele POS1 ja POS2 määratakse ehitusõigus ühe üksiklamu (põhihoone) ning väikese äri- ja põllumajandusettevõtte vajadustele vastavalt:

Näitaja	POS1	POS2
Krundi aadress		
Krundi suurus, ha	4.98	2995 m ²
Max hoonete ja rajatiste ehitisealune pind, m ² kokku	450	500
Haljastuse osakaal, min	-	30%
Max hoonestuse kõrgus, m põhihoone/abihoone ¹	- / 5,0	9,0 / 5,0
Katuseharja/räasta abs. kõrgus EH2000 süsteemis, m (max)	43.8	47.5

¹ Olemasolevast maapinnast

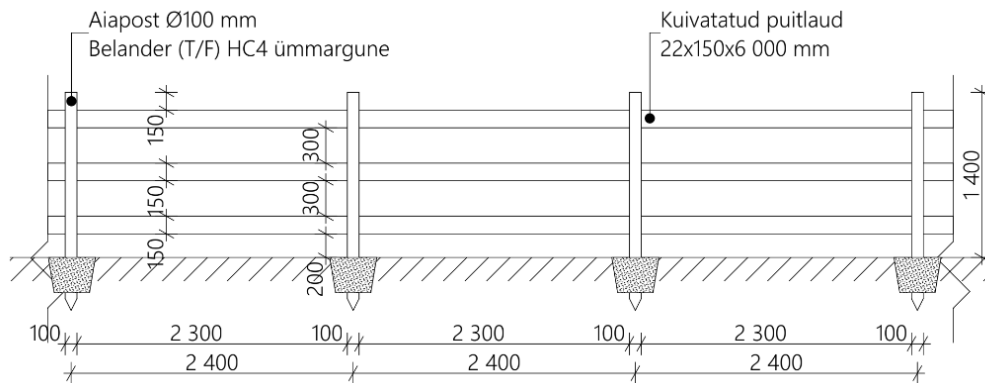
Max hoonete arv krundil põhihoone/abihoone	-/6	1/1
Max peahoone korruselisus maapealne / maa-alune*1	-	2/0
Max abihoone korruselisus maapealne / maa-alune	1/0	1/0
Tuleohutusklass	TP3	TP3
Maa sihtotstarve ja osakaalu % vast. detailplaneeringu liigile	Mp 100%	EE 75% / Ä 25%
Maa sihtotstarve ja osakaalu % vast. katastriüksuse liigile	M 100%	E 75% / Ä 25%
Suletud brutopind sihtotstarvete kaupa vast. detailplaneeringu liigile, m2 (max)	450	800
Katusekalle	Viilkatus 28...45°	Viilkatus 28...45°
Servituudi vajadus	Elektrilevi kasuks võrguvaldaja maakaablile (kuni liitumiskilbini) vast Põhijoonisel esitatud lahendusele	-

Märkused:

- Teine korrus peab olema kavandatud katusealusena: korruse pinnast suuremas osas on kõrgus põrandast laeni vähem kui 2,5 m ja ruumidel on kaldseinad või kaldlaed

POS1 on omaniku soovi järgi kavandatud ka võimalus rajada tiik veepeegli pinnaga 15...20 m², eesmärgiga koguda sulavett ja kasutada seda taimede kastmiseks ja mesilastele joogiveeks.

POS1 maatulundusmaale on lubatud kariloomade kasvatamiseks vajaliku piirdetara ja/või aediku püstistamine Põhijoonisel näidatud mahus. Piirdetara põhimõtteline võimalik välimus on antud alloleval skeemil:



Kariloomade piirdetara/aediku fragment. Skeemil on illustratiivne tähendus.

3.3 HOONETELE JA RAJATISTELE ESITATAVAD NÕUDED

Ehitiste projekteerimisel tuleb arvesse võtta järgnevaid nõudeid ja põhimõtteid:

- Katusekalle: 28...45 kraadi;
- Hoonete välisviimistluses kasutada piirkonda (külamiljöösse) sobivaid materjale
- Aiaga tohib piirata ainult eluasemekoha õueala (elamumaa krunti, kuid mitte rohkem kui 3000 m² ulatuses), et säilitada avatud looduslikku maastikku
- Hoonestuse väljaehitamisele eelnevalt on vaja rajada väljapääsud avalikele teedele ning infrastruktuurirajatised
- Elamumaa krundi piirdeaia kõrgus kuni 1,5 m. Piirdeks on lubatud keevispaneel- või keevisvõrkaed või läbipaistev puitlippaad. Piirdeaia lahendus tuleb täpsustada ehitusprojektis vastavalt sobivusele keskkonda ja projekteeritud hoonega
- Hoonete perimeetri ümber maapinda tõstes tuleb ette näha sujuv üleminek olemasoleva maapinna kõrgusega

3.4 TEED, LIIKLUS, PARKIMINE

Planeeritavale kinnistule ulatub avalikult kasutatava tee (Vana-Klooga maantee) kaitsevöönd 30 m sõiduraja välimisest servast. Tee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada, aga koostatava detailplaneeringuga tee kaitsevööndi ulatust ei vähendata.

Sõidukite (sh teenindava transpordi) juurdepääsud planeeritavale alale on kavandatud lõunast Vana-Klooga maanteelt. Juurdepääsuks elamumaa krundile POS 2 ja POS 1 asuvatele ehitistele ehitatakse välja erakasutusse jäävad sõiduteed vastavalt Huvitatud isiku vajadustele.

Ehitusprojektis tuleb parkimise korraldamisel lähtuda standardist EVS 843:2016 „Linnatänavad“.

Positsiooni nr	1	2	Kokku planeeringualal
Kasutus	Mp 100%	EE 75% / Ä 25%	
Normatiivne parkimiskohtade arv (min)	-	3	3
Planeeritud parkimiskohatde arv	4 ²	3	7

Parkimine planeeritaval alal on lahendatud krundisiseseelt.

Elamumaa krundil POS 2 on planeeritud 3 parkimiskohta.

Maatulundusmaakrundil POS 1 on parkimiskohad näidatud indikatiivsetena. Nende täpne asukoht ja arv määratakse ehitusprojekti. Eelduslikult on vajalik rajada üksikud parkimiskohad krundi sügavuses asuva tootmishoone juurde. Maatulundusliku tegevuse logistikavajadus on väike, suurte veokite liiklust ja parkimist krundil ei ole planeeritud. Tootmisprotsesse teenindatakse väikekaubikuga.

3.5 HALJASTUS

Planeeritaval maaüksusel esineb üksikuid kõrghaljastuse gruppe, mis jäävad osaliselt planeeritavate hoonestusalade sisse. Haljastuse väärtusklasse ei ole hinnatud. Hoonestuse planeerimisel tuleb võimalusel lähtuda kõrghaljastuse säilitamisest.

Planeeringu kohaselt jäetakse vähemalt 70 % algsest maaüksusest looduslikuks haljasalaks. Elamukrundil tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70 % ulatuses.

3.6 JÄÄTMEKÄITLUS

Jäätmete käitlemisel tuleb lähtuda Jäätmeseadusest ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjast. Vastavalt Jäätmeseadusele tuleb jäätmete kogumisel ja hoidmisel jäätmed nende tekkekohas paigutada liikide kaupa eraldi mahutitesse või selleks ettenähtud kohtadesse. Ohtlikud jäätmed koguda kinnistesse vastavatesse konteineritesse. Jäätmete kogumise asukoht paigutada hea juurdepääsuga asukohta, kuid selliselt, et see ei rikuks üldist visuaalset vaadet. Eelistatud on jäätmekonteinerite aedik, mida lahendatakse arhitektuurses projektis koos põhihoonetega.

3.7 SERVITUUDID

Servituutide seadmise vajadus on Elektrilevi kasuks võrguvaldaja maakaablile (kuni liitumiskilbini) vastavalt Põhijoonisel esitatud lahendusele. Teised võrgud on Huvitatud isiku omandis ja ei vaja servituudi.

² Indikatiivne arv. Täpne parkimisvajadus selgitatakse välja ehitusprojekti.

3.8 TULEOHUTUSNÕUDED

Hoone projekteerimisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega vastavalt siseministri 30.03.2017. a määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutuspõhised nõuded“ vm projekteerimise hetkel kehtivatele tuleohutuse normidele. POS 1 põllumajanduslikud hooned kuuluvad eelduslikult V. ja VI. kasutusviisi. POS 2 elumumaal asuv hoonestus kuulub I. kasutusviisi.

Hoonestuse minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3 ja seda täpsustatakse ehitusprojektiga.

Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Piirkonnas puudub tuletõrjeveevõrk. Tegemist on hajaasustusalaga. Lähim olemasolev veevõtukoht (VVK 4974) asub Suurupi tee ja Liivakivi tee ristmikul, aadressil Liivakivi tee 2. Tulekahju normvooluhulk peab olema tagatud vastavalt normile. VI kasutusviisiga ehitise tulekustutusvee normvooluhulk on 10 l/s 2 tunni jooksul (1. tuleohuklassi puhul).

Hoonete sisemine tuletõrjeveearustus ning täpsemad tuleohutuspõhised nõuded lahendatakse hoone projekteerimise staadiumis.

3.9 KESKKONNA- JA TERVISEKAITSE ABINÕUD

- Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeritav katastriüksus kõrge radoonisaldusega pinnase piirkonnas. Enne hoonete projekteerimist teostada planeeritaval alal radooniuuring ning vajadusel rakendada kaitsemeetmeid vastavalt standardile EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“;

- Planeeringus kavandatud tegevusega kaasneva võivad negatiivsed mõjud on valdavalt seotud ehitustegevusega. Nende ulatus piirneb planeeritava kinnistu ning selle vahetu lähialaga, kuhu võib levida ehitustegevusest ja ehitustehnika liikumisest tulenev vibratsioon, müra ja tolm. Nimetatud häiringud võivad kaasa tuua ebamugavusi piirkonna elanikele ning takistusi liikluses. Nimetatud häiringud on ajutised ning ei ole ette näha ohtu inimeste tervisele või varale. Ehitustööde kavandamisel tuleb tööohutuse plaanis kavandada ja kirjeldada ehitusplatsi vahetusse naabrusesse levida võiva tolmu, müra ja vibratsiooni tõkestamise abinõud ning ehitustegevusega kaasnevate jäätmete veo korraldust

- Kavandatav tegevus (hajaasustuse põhimõttel ühe üksikelamu ning väikese äri- ja põllumajandusettevõtte (kodukontor, kunstitöökoda, mee- ja väikeses koguses mesilasmürgi tootmine) kavandamine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnanähtude juhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, so detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole kavandatav tegevus eeldatavalt olulise keskkonnamõjuga, lähtudes KeHJS § 6 lõigetes 2-4 sätestatust. Kavandatav tegevus ei kuulu ka Vabariigi Valitsuse 29.08.2005 määruse nr 224 „Tegevusvaldkondade, mille korral tuleb anda keskkonnamõju hindamise vajalikkuse eelhinnang, täpsustatud loetelu“ alla. Seega ei ole antud juhul kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju

strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhinnangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

3.10 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD MEETMED

Planeeritava ala turvalisuse tagamiseks vajalikud meetmed:

- hoone ümber, parkimisaladele ja juurdepääsuteedele rajada välisvalgustus;
- piirdeaia püstitamine elamumaa krundi perimeetril;
- kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid materjale;
- luua atraktiivne maastikukujundus, arhitektuur, tänavaruum jm avaliku ruumi elemendid;
- planeeritava ala korrashoid;
- süttimatust materjalist prügikonteinerite kasutamine

Kuritegevuse ennetamise meetmete osas on lähtutud normatiivist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

4 TEHNOVÕRGUD

Põhijoonisel esitatud tehnovõrkude ja -rajatiste asukohad on põhimõttelised ja kuuluvad täpsustamisele ehitusprojektis.

Liitumisi tsentraalsete vee- ja kanalisatsioonitrassidega ei ole käesoleva planeeringuga ettenähtud. Juhul, kui piirkonnas ehitatakse tulevikus välja ÜVK trassid, on kinnistu igakordsel omanikul kohustus ÜVKga liituda. Veevarustuse allikas on puurkaev, mille illustratiivne asukoht on näidatud Põhijoonisel. Puurkaevu tootlikkus ja muud tehnilised andmed pannakse paika puurkaevu projektiga.

Olmereoveed kanaliseeritakse biopuhastisse ja immutatakse imbväljakul.

Hoonete ehitusprojektiga on kohustuslik lahendada katustelt sademevee kogumine kastmisveena kasutamise otstarbel ning peale kogumist üle jääv vesi immutamine pinnasesse enda kinnistul.

Ehitusprojektis näha ette puurkaevu ning imbväljaku vahemaa vähemalt 60m ehk puurkaevul on 60m immutamiskeeluala.

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

Elektrivarustus lahendatakse kombineeritult katustele paigaldatavate päikesepaneelide abil ja võrguliitumisega. Võrguliitumiseks on väljastatud Elektrilevi tehnilised tingimused nr 456287.

Harku valla teemaplaneeringu kohaselt on väärtuslikule maastikule keelatud uute tuulegeneraatorite, sh väiketuulikute rajamine.

Liitumiseks elektrivõrguga on väljastatud Elektrilevi poolt detailplaneeringu tehnilised tingimused peakaitsmele 63 A. Detailplaneeringu ala toide nähakse ette olemasoleva alajaama Jaani:(Tabasalu) baasil. Nimetatud olemasoleva alajaama fiidri F1 liitumiskilbist 80422LK (Vana-Klooga mnt 18 kinnistu piir) nähakse ette uutele objektidele välja 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeeritakse pos 2 krundi piirile sissesõidutee äärde 0,4 kV liitumiskilp. Pos 1 krundi liitumiskilp planeeritakse 80 meetrit tarbimiskohast. Liitumiskilbid peavad olema alati vabalt teenindatavad. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagatakse servituudialana.

5 PLANEERINGU ELLUVIIMINE

5.1 ELLUVIIMISE ÜLDPÕHIMÕTTED

Kehtestatud detailplaneering määrab planeeringuala edaspidise maakasutuse ja on aluseks ehitusprojektide koostamiseks.

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele.

Kui planeeringulahendust ei ole 5 aasta jooksul ellu viima asutud, on omavalitsusel õigus planeering kehtetuks tunnistada.

Avalike rajatiste ja infrastruktuuride väljaehitamist ei toimu. Tehnovõrkude rajamine toimub kinnistu omaniku kulul ja liitumist tsentraalsete trassidega ei ole planeeritud v.a. p4 kirjeldatud juhtudel.

Pärast maatulundusmaa sihtotstarbega maaüksuse detailplaneeringu alusel elamu püstitamise eesmärgil jagamist ei ole lubatud jagamisel moodustatud maatulundusmaa maaüksuste sihtotstarvet hiljem elamumaaks muuta ja sinna elamuid planeerida või projekteerida.

5.2 VASTUTUS KAHJUDE EEST

Detailplaneeringu realiseerimise jooksul kõikide võimalike tekkivate kahjude eest vastutab kahjude tekitaja.

5.3 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

Planeeringu elluviimise kava:

- maaüksuse jagamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide seadmine;
- 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 maaüksusel

6 MAJANDUSLIKUD, SOTSIAALSED JA KULTUURILISED MÕJUD NING MÕJU LOODUSKESKKONNALE

Kavandatud lahendusel ei ole olulist majanduslikku, sotsiaalset ja kultuurilist mõju ja/või mõju looduskeskonnale, mida uuriti järgmiste teemade põhjal:

- Majanduslik mõju: neutraalne või positiivne – kavandatakse majandusse panustavat väiketootmist
- Sotsiaalsed mõjud: puuduvad
- Kultuurilised mõjud: lahendusel ei ole mõju piirkonna kultuuriväärtustele ja pärandile, v.a. minimaalne või puuduv visuaalne mõju väärtuslikule maastikule
- Miljööalad: puuduvad
- Väärtuslikud maastikud: lahendus arvestab üldjoontes väärtusliku maastiku omapäraga. Maastiku üle domineerivaid objekte ei ole kavandatud
- Vaated: lahendus ei piira ega mõjuta ilusaid vaateid
- Kultuuriväärtuslikud objektid: lahendus ei mõjuta kultuuriväärtuslikke objekte ega nende lähiala
- Piirkonna tavad ja traditsioonid: lahendus ei piira ega mõjuta piirkonna tavade ja traditsioonide säilimist
- Mõju looduskeskonnale: on kavandatud keskkonnaohutu põllumajanduslik väiketootmine. KOV kaalutusotsuse alusel ei ole ette näha vajadust keskkonnamõjusid täiendavalt hinnata. Arvestatav mõju looduskeskonnale puudub

Seetõttu võib järeldada, et kavandatud lahendus ei avalda olulist majanduslikku, sotsiaalset ja kultuurilist mõju ja/või mõju looduskeskonnale.