

KÖITE SISUKORD

I MENETLUSDOKUMENDID

- 1 2018.10.31 Algamise taotlus
- 2 2018.11.21 Algamise taotluse teade
- 3 2023.11.17 Seisukoha küsimine Keskkonnaametilt
- 4 2023.11.17 Sisukoha küsimine Päästeametilt
- 5 2023.11.17 Sisukoha küsimine Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumilt
- 6 2023.12.21 Regionaal- ja Põllumajandusministeeriumi kiri
- 7 2024.03.26 Leping algamise eelne
- 8 2024.05.02 DP algamise otsus nr 28
- 9 2024.05.02 KSH algamata jätmise otsus nr 29
- 10 2023.09.11 Algamise teade AT
- 11 2024.05.21 Riigimetsa Majandamise Keskus kiri nr 3-1.1/2024/3298
- 12 2024.09.03 Riigimetsa Majandamise Keskus kiri nr 3-1.1/2024/3298
- 13 19.09.2024 Keskkonnaameti kiri nr 6-2/24/16829-2

II	SELETUSKIRI	1
1	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD	1
2	DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK	1
3	OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	1
3.1	MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL	2
3.2	HALJASTUS	2
4	PLANEERINGUS KAVANDATU	4
4.1	RUUMILINE ANALÜÜS	4
4.1.1	Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek	4
4.1.2	Planeeritava maa-ala kontaktvööndi seosed ja üldised arhitektuurinõuded	8
4.1.3	Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused	9
4.2	TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS	9
4.3	KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD	10
4.3.1	Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele	10
4.3.2	Haljastus ja heakord	11
4.3.3	Müra	11
4.3.4	Jäätmekäitlus	11
4.3.5	Soojavarustuse põhimõtted	11
4.3.6	Radoon	12
4.4	TULEOHUTUSNÕUDED	12
4.5	KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAL NÕUDED JA TINGIMUSED	12
4.6	PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA	13
4.7	PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	13
5	TEHNOVÕRGUD	13
5.1	VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON	13
5.1.1	Üldosa	13
5.1.2	Veevarustus	14
5.1.3	Kanalisatsioon	15
5.2	ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS	15
5.3	SIDEVARUSTUS	17
5.4	SOOJUSVARUSTUS	17
5.5	NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS	17

III LISAD

- 1 Tehnilised tingimused:
 - Elektrilevi OÜ nr 470675, 02.04.2024
 - Osaühing Strantum, 22.03.2023
 - Telia Eesti AS nr 38823960, 25.04.2024
- 2 Planeeringulahenduse illustratsioon

IV JOONISED

- | | |
|----------------|------|
| 1 Asukohaskeem | DP-1 |
| 2 Tugiplaan | DP-2 |

3	Põhijoonis	DP-3
4	Tehnovõrkude koondplaan	DP-4
5	Tehnovõrkude skeem	DP-5

V KOOSKÕLASTUSTE KOONDTABEL

II SELETUSKIRI

1 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED, LÄHTEDOKUMENDID JA TEOSTATUD UURINGUD

Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus;
- Detailplaneeringu algatamise otsus;
- Taotlus detailplaneeringu koostamise algatamiseks, 31.10.2018.

Detailplaneeringu lähtedokumendid:

- Harku valla kehtiv üldplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Piirkonnas kehtestatud planeeringud;
- Harju maakonnaplaneeringu teemaplaneering „Asustust ja maakasutust suunavad keskkonnatingimused“;
- Õigusaktid, projekteerimisnormid ja Eesti standardid;
- Siseministri 30.03.2017 määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“;
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri.

2 DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi (end. Eesti Raudtee pioneerilaager) detailplaneeringu ümberplaneerimine Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksuse osas.

Detailplaneeringuga on alale kavandatud 12 elamumaa krunti, üks transpordimaa krunt ning kaks ühiskondliku haljasmaa krunti. Kavandatavatele elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Transpordimaa krunt ja ühiskondliku haljasmaa krundid võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

3 OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala, suurusega u 11,51 ha, paikneb Vääna-Jõesuu külas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja mere vahelisel alal, piirnedes edelast, läänest, loodest, põhjast ja kirdest Keila metskond 28 (katastritunnus 19801:001:4425) riigiomandisse kuuluva maatulundusmaaga, idast Männipargi (katastritunnus 19801:001:3331) munitsipaalomandisse kuuluva üldkasutatava maaga ning kagust ja lõunast Männiääre (katastritunnus 19801:001:3982) riigiomandisse kuuluva maatulundusmaaga. Maaüksuse kasutamist kitsendavad puurkaevu PRK0000603 veehaarde sanitaarkaitseala ning elektripaigaldise kaitsevöönd.

Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksus, suurusega 115051 m², on 80% ühiskondlike ehitiste maa ja 20% elamumaa sihtotstarbega. Ehitisregistri andmetel paiknevad maaüksusel endise lastelaagri hooned. Tegelikuses paiknevad maaüksusel endiste laagrihoonete vundamentide jäänukid ning maaüksus on kogu ulatuses kaetud kõrghaljastusega. Planeeritaval alal paiknes ajalooliselt Vääna-Jõesuu laager, mis esimese

Eesti Vabariigi ajal oli skaudilaager ja Nõukogude Liidu perioodil oli üks suuremaid pioneerilaagreid Eestis, kus asus ka Eesti Raudtee muuseumi filiaal.

Juurdepääs maaüksusele on Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt läbi riigi omandis oleva Männiääre maaüksuse.

Olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil DP-2, millele on kantud kõik kehtivad kitsendused.

3.1 MAAOMAND PLANEERITAVAL ALAL

Planeeritaval maa-alal asuvad järgmised katastriüksused:

Nr	Aadress	Pindala m ²	Registrios nr	Katastritunnus	Sihtotstarve	Omanik
1	Vääna-Jõesuu puhkehoonet e kompleks	115051	9983302	19801:011:0523	Elamumaa 20% / Ühiskondlike ehitiste maa 80%	aktsiaselts VALLIKRA AVI KINNISVAR A

Lisaks kuulub planeeritavasse alasse osaliselt Männiääre maaüksus.

3.2 HALJASTUS

Planeeritava ala on valdavalt kõrghaljastusega kaetud mille vahel kulgevad vanad asfaltteed alal olnud hoonete varemed. Kõrghaljastusest moodustavad enamuse männid ning vähemal määral on kuuski ja lehtpuid.

Fotod planeeritud alal olevatele asfaltteedele ja hoonete varemetele:





4 PLANEERINGUS KAVANDATU

Detailplaneeringus on planeeritav maa-ala ümber krunditud ja moodustatud elamumaa, transpordimaa, tootmismaa ja üldkasutatava maa sihtotstarbega krundid ning määratud ehitusõigus 12 üksikelamu ehitamiseks. Planeeritud elamumaa kruntidele on määratud ehitusõigus ühe üksikelamu ja seda teenindavate abihoonete püstitamiseks. Transpordimaa krunt ja ühiskondliku haljasmaa krundid võõrandatakse tasuta kohalikule omavalitsusele.

Elamukruntide suurused on kavandatud kooskõlas Harku valla üldplaneeringule vahemikus 2310 m² – 6463 m² vahemikus.

Lisaks on kavandatud üldiste maakasutustingimuste määramine ja heakorrastuse, haljastuse, juurdepääsude, parkimise ning tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendamine.

4.1 RUUMILINE ANALÜÜS

4.1.1 Vastavus üldplaneeringule ja üldplaneeringu muutmise ettepanek

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu kohaselt paikneb planeeritav ala tiheasustusalal, u 7,71 ha suurune ala paikneb elamumaa juhtfunktsiooniga alal, u 1,9 ha suurune ala paikneb tee perspektiivses sanitaarkaitsevööndis, kus maakasutuse juhtotstarbeks on määratud leebe režiimiga looduslik haljasmaa ning u 1,9 ha suurune ala paikneb range režiimiga rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalal. Rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalana on määratletud ka kogu planeeringuala ümbritsev maa-ala.

Planeerimisseaduse § 6 punkti 9 kohaselt on maakasutuse juhtotstarve üldplaneeringuga määratav territooriumi kasutamise valdav otstarve, mis annab kogu määratletud piirkonnale või kvartalile edaspidise maakasutuse põhisuunad.

Üldplaneeringu seletuskirja punkti 1.1.2. kohaselt on üldplaneeringu põhiülesanne määratleda omavalitsuse ruumilised arengusuunad, võttes aluseks olemasolevate väärtuste parima kasutusviisi. Selleks säilitati üldplaneeringu koostamisel osade maa-alade senine kasutusfunktsioon ning osadele maa-aladele kavandati uus funktsioon. Üldplaneeringus määratud juhtotstarve annab ette kohaliku omavalitsuse nägemuse maa-ala arendusvõimalusest, maaomanik saab aga maa-ala kasutada senisel sihtotstarbel ja funktsioonil, kuni tema seda soovib. Reaalne arendus- ja ehitustegevus toimub detailplaneeringu koostamise kohustusega aladel ja juhtudel läbi detailplaneeringute või õigusaktides sätestatud juhtudel läbi projekteerimistingimuste.

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 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). Hajaasutusaladele ei ole lubatud püstitada kaksikelamuid, ridaelamuid ja korterelamuid;
- 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.

Kokkuvõtvalt võib öelda, et ehitusõiguse kavandamise lubamine looduslikele haljasmaadele peab olema põhjendatud ning ratsionaalne. Leebe režiimiga loodusliku haljasmaa juhtotstarve ei näe otseselt ette muu hoonestuse kui elamute rajamist eeldusel, et see on põhjendatud ning sellega ei kaasne negatiivseid mõjusid keskkonnale ega ebamõistlikke kulutusi vallale.

Harku valla üldplaneeringu seletuskirja punktis 2.7 „Looduslik haljasmaa“ on range režiimiga loodusliku haljasmaa osas märgitud järgmist:

- käesolevas üldplaneeringus tähistab looduslik haljasmaa looduslikke alasid ja põllumaid (valdavalt maatulundusmaa sihtotstarbega alasid). Eristatud on range režiimiga looduslikud haljasmaad, kus ehitustegevust ette ei nähta ning leebe režiimiga looduslik haljasmaa, kus on võimalik kohaliku omavalitsuse kaalutusotsuse alusel ehitustegevuse lubamine hajaasustuse põhimõttel;
- range režiimiga looduslikud haljasmaad kattuvad suures osas rohevõrgustiku tuumaladega ning kaitsealadega;
- range režiimiga looduslikul haljasmaal on ehitustegevus keelatud va tehniliste kommunikatsioonide rajamine;
- valdavas osas rohevõrgustiku tuumaladest ja koridoridest (range režiimiga looduslikul haljasmaal) ei ole üldplaneeringuga ette nähtud täiendavat hoonestust.

Üldplaneeringu seletuskirja jaotise 2.17 alajaotises „Tuumalade ja koridoride funktsioon ning kasutustingimused“ on kitsamalt Vääna-Jõesuu tuumala osas märgitud, et Vääna-Jõesuu tuumala on ligikaudu 750 ha suurune metsamassiiv, mis on oluline suurulukite elupaik. Tuumala teljeks on seda läbiv Vääna jõgi, mis on ka lõheliste elupaik. Tuumala roll on oluline nii elustiku populatsioonide toetajana kui ka lähedalasuvatest tiheasustusaladest lähtuva inimõhu puhverdaja ja inimestele puhkevõimaluste pakkujana. Tulundusmetsa majandamisel vältida üle 2 ha lageraielanke ning majade lähedusse jäävates metsades ei tohi metsa alumist rinnet välja raiuda ja sellega vähendada loomade varjevõimalusi.

Planeeritavast alast u 1,9 ha suurune maa-ala asub ka 09.04.2018 riigihalduse ministri käskkirjaga nr 1.1-4/78 kehtestatud Harju maakonnaplaneering 2030+ (edaspidi maakonnaplaneering) kohasel rohevõrgustiku tuumalal. Harju maakonnaplaneering 2030+ seletuskirja punkti nr 3.3.1 kohaselt ei ole rohelise võrgustiku planeerimise eesmärgiks

ulatuslike "roheline alade" määramine ja nende majandustegevusest välja jätmine. Eelkõige on sihiks loodus ja keskkonnakaitseliselt väärtusliku ruumistruktuuri säilitamine, tuginedes sealjuures erinevatele arengusuundumustele, asustuse ja taristute paiknemise ja vajaduste analüüsile. Maakonnaplaneering seab roheline võrgustiku tuumaladele ja koridoridele üldised kasutustingimused, mis peavad tagama roheline võrgustiku toimimise. Roheline võrgustiku alal kavandavate planeeringute, kavade jne puhul tuleb igal juhul arvestada seda, et roheline võrgustik jääks toimima. Võrgustiku funktsioneerimiseks ei tohi looduslike alade osatähtsus tuumalas langeda alla 90%. Ehitusalade valik peab lähtuma rohelisest võrgustikust. Oluline on jälgida just kohaliku tasandi planeeringutes, et kavandav asustus ei häiriks roheline võrgustiku funktsionaalset toimimist. Roheline võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on erandjuhul lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Uute hoonete kavandamine roheline võrgustiku aladele on võimalik kompaktselt olemasoleva hoonekompleksi juurde sama kinnistu piires. Seni hoonestamata maa-alale on uusi hooned võimalik kavandada juhul, kui majapidamiste omavaheline kaugus on vähemalt 500 m, kui üldplaneeringuga ei ole seda täpsustatud. Harku valla üldplaneeringuga ega ka teemaplaneeringuga ei ole täpsustatud Vääna-Jõesuu tuumalas ehitamise võimalust, kuid alगतatava detailplaneeringuga tehakse ettepanek kavandada Vääna-Jõesuus tuumalale jäävale maaüksuse osale ühiskondliku haljasmaa krunt. Sellise lahendusega on tagatud roheline võrgustiku funktsioneerimiseks vajaliku loodusliku ala säilimine.

Säilitamiseks suures ulatuses reljeefset kõrghaljastusega kaetud maastikku tehakse käesoleva detailplaneeringuga ettepanek üldplaneeringu muutmiseks kavandades elamumaa krundid maaüksust läbiva asfaltkattega tee äärde, kus paikuvad ka endise lastelaagri hoonete vundamendid. Üks 42924 m² suurusega ühiskondliku haljasmaa krunt kavandatakse alale, kus puudub varasem hoonestus (üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga alale). Üldplaneeringu muudatus seisneb käsitletaval juhul maakasutuse juhtotstarbe muutmises kavandades elamumaa krundid osaliselt leebe režiimiga haljasmaa juhtfunktsiooniga alale ning ühiskondlik haljasmaa kavandatakse üldplaneeringu kohasele elamumaa juhtfunktsiooniga alale.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Sama lõike punktide 1 ja 2 kohaselt on kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmine üldplaneeringuga määratud maakasutuse juhtotstarbe ulatuslik muutmine, määratud hoonestuse kõrguspiirangu ületamine, krundi minimaalsuuruse vähendamine, detailplaneeringu kohustuslike alade ja juhtude muutmine.

Üldplaneeringu põhilahenduste detailplaneeringuga muutmine peab olema põhjendatud nii era- kui ka avaliku huvi seisukohalt. Avalik huvi väljendub planeerimisseaduse §-s 12 määratletud otstarbeka, mõistliku ja säästliku maakasutuse põhimõtte järgimises.

Nimetatud põhimõtte kohaselt:

- peab planeerimisel võimaluse korral soodustama varem kasutuses olnud või ebapiisavalt kasutatud alade otstarbekamat kasutamist;
- peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb asjaolust, et lastelaager ei tegutse antud alal juba palju aastaid ning kohalik omavalitsus ei soovi ka alale varasemalt kehtestatud detailplaneeringu realiseerimist. Varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga määrati alale ehitusõigus, mis ei ole kohaliku omavalitsuse hinnangul piirkonda sobilik ning

on keskkonda liigselt koormav. Lisaks võimaldab kehtiv detailplaneering sulgeda piirdeaiaga kogu Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi 11,51 ha suuruse maaüksuse.

Harku Vallavolikogu hinnangul on üldplaneeringu muutmine antud asukohas põhjendatud, kuna tegemist on olemasoleva laagri territooriumiga, mille senine sihtotstarbe kohane kasutuselevõtt ei ole enam majanduslikult otstarbekas ning varasemalt alale kehtestatud detailplaneeringuga määratud ehitusõiguse realiseerimine ei ole kohalikule omavalitsuse vastuvõetav.

Planeerimisseaduse § 140 lõike 7 kohaselt tuleb detailplaneeringu muutmiseks koostada uus sama planeeringuala hõlmav detailplaneering ning lõike 8 kohaselt muutub uue detailplaneeringu kehtestamisega sama planeeringuala kohta varem kehtestatud detailplaneering kehtetuks. Seega on kohaliku omavalitsuse hinnangul põhjendatud algsel Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksusel sellise detailplaneeringu koostamine, mis käsitleb tasakaalustatult varasemalt ehitatud keskkonda ja olemasolevat roheala ning arvestab sealjuures ka asukohast tulenevaid asjaolusid. Detailplaneeringus kavandatakse kavandatakse Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksusele 2 ühiskondliku haljasmaa krunti, mis moodustavad kogu alast 53 %. Üks u 42998 m² suurune ühiskondliku haljasmaa krunt kavandatakse kõrghaljastusega kaetud reljeefse maastikuga alale (üldplaneeringu kohaselt elamumaa juhtfunktsiooniga alale) ning teine 18002 m² suurusega ühiskondliku haljasmaa krunt moodustatakse üldplaneeringu kohasele rohevõrgustiku Vääna-Jõesuu tuumalale. 12 elamumaa krunti kavandatakse alale, kus paiknevad endise laagri juurdepääsutee ja hoonete vundamendid. Osaliselt kavandatakse hoonestus ka maaüksuse osale, mis paikneb tee perspektiivses sanitaarkaitsevööndis. Samas on kogu Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksus ja seda ümbritsev ala kaetud kõrghaljastusega ning elamud on võimalik püstitada selliselt, et perspektiivsete elamute ja maantee vahelisel alal säilib metsaala u 100 m ulatuses. Harku Vallavolikogu hinnangul saab kavandatava elamumaa ja maantee vahelisel alal paiknevat kõrghaljastust käsitleda kaitsehaljastusena maanteelt tulenevate keskkonnahäiringute (maanteel olevast liiklusest põhjustatud müra ja õhusaastega kaasnev negatiivne mõju) leevendamiseks.

PlanS § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Volikogu hinnangul arvestab detailplaneeringu lahendus eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega ning soodustab varem kasutuses olnud ja ebapiisavalt kasutatud ala otstarbekamat kasutamist.

Harku Vallavolikogu hinnangul on vajalik varasemalt alale kehtestatud detailplaneeringu ümberplaneerimine, et tagada võimalikult suures ulatuses ala avalik kasutus piirkonnas elavatele inimestele. Samuti peab kohalik omavalitsus ruumilise planeerimise kaudu looma eeldused ühiskonnaliikmete vajadusi ja huve arvestava, tasakaalustatud ruumilise arengu, maakasutuse, kvaliteetse elu- ning ehitatud keskkonna kujunemiseks, soodustades keskkonnahoidlikku ning majanduslikult, kultuuriliselt ja sotsiaalselt jätkusuutlikku arengut. Eeltoodut arvestades on detailplaneeringus lisaks 12 elamumaa krundile alale kavandatud ka kaks ühiskondliku haljasmaa krunti, millest üks krunt on suurusega 42998 m² ja teine krunt suurusega 18002 m². Seega moodustab ühiskondlik haljasala 53 % planeeritavast alast. Täisväärtuslikuks eluks vajab inimene lisaks tehnilisele ja sotsiaalsele infrastruktuurile ka rohelist infrastruktuuri, mille põhieesmärk on ühelt poolt säilitada bioloogilist mitmekesisust ja teiselt poolt tekitada inimestes huvi tervislike eluviiside, looduses liikumise ja puhkamise vahel. Arvestades olemasolevat olukorda, alale varasemalt kehtestatud detailplaneeringuga

määratud ehitusõigust ning asukohast tulenevaid asjaolusid soodustab Harku Vallavolikogu hinnangul planeeritavast alast u 53 % suuruse ühiskondliku haljasmaa ja kuni 12 elamumaa krundi kavandamine ala otstarbekamat kasutamist ning käsitleb tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja olemasolevat roheala.

Ülaltoodust tulenevalt on antud asukohas üldplaneeringu muutmine põhjendatud, sest üldplaneeringujärgsel elamualale luuakse avaliku kasutusega üldmaa krunt suurusega 42998 m² ning vanade hoone varemete ja vundamentide alale kavandatakse üksikelamud.

4.1.2 Planeeritava maa-ala kontaktvööndi seosed ja üldised arhitektuurinõuded

Käesolev planeeringuala paikneb Vääna-Jõesuu külas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja mere vahelisel alal olles ümbritsetud metsaalaga ning teistest hoonetest eraldatud. Vääna-Jõesuu keskuse ala paikneb planeeritud alast 900 m kaugusel, kus asuvad ka piirkonna teenindusasutused.

Katusekalle: 0... 45°

Maksimaalne kõrgus maapinnast: 9 m.

Katusematerjal: rullmaterjal, profiilplekk või kivi.

Välisviimistlus: kavandada kombineerituna erinevatest materjalidest.

Välisviimistlusmaterjalide valik vaba – lahendatakse hoone projektiga. Soovituslikud välisviimistlusmaterjalid: peamiselt puit, kivi, krohv, betoon.

Piirded: kuni 1,5 m kõrgused.

Üldised nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Juurdepääsutee ehitusprojekt kooskõlastatakse RMK halduses oleva maa osas RMKga täiendavalt.

4.1.3 Kavandatud kruntide ehitusõigus ja kasutamise tingimused

KRUNTIDE KASUTAMISE TINGIMUSED

Pos nr	Krundi aadress või aadressi ettepanek	Krundi planeeritud suurus [m ²]	Hoonete ehitisealune pind [m ²]		Suurim lubatud korruselisus		Hoone kõrgus maapinnast [m]	Hoonete arv krundil	Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaalu protsent (detailplaneeringu liikide alusel)	Maa sihtotstarve ja osakaalu protsent (katastriüksuse liikide kaupa)	Suletud brutopind katastriüksuse sihtotstarvete kaupa [m ²]	
			maapealne	maa-alune	maapealne	maa-alune					maapealne	maa-alune
1		4019	350	350	2	-1	9,0	1 elamu + 1 abihoone	EP 100%	E 100%	500	350
2		4030	350	350	2	-1	9,0	1 elamu + 1 abihoone	EP 100%	E 100%	500	350
3		4155	350	350	2	-1	9,0	1 elamu + 1 abihoone	EP 100%	E 100%	500	350
4		5808	350	350	2	-1	9,0	1 elamu + 1 abihoone	EP 100%	E 100%	500	350
5		6463	350	350	2	-1	9,0	1 elamu + 1 abihoone	EP 100%	E 100%	500	350
6		5001	350	350	2	-1	9,0	1 elamu + 1 abihoone	EP 100%	E 100%	500	350
7		3770	350	350	2	-1	9,0	1 elamu + 1 abihoone	EP 100%	E 100%	500	350
8		3698	350	350	2	-1	9,0	1 elamu + 1 abihoone	EP 100%	E 100%	500	350
9		2865	350	350	2	-1	9,0	1 elamu + 1 abihoone	EP 100%	E 100%	500	350
10		2589	350	350	2	-1	9,0	1 elamu + 1 abihoone	EP 100%	E 100%	500	350
11		2484	350	350	2	-1	9,0	1 elamu + 1 abihoone	EP 100%	E 100%	500	350
12		2310	350	350	2	-1	9,0	1 elamu + 1 abihoone	EP 100%	E 100%	500	350
13		6933	-	-	-	-	-	-	LT 100%	L 100%	-	-
14		42924	-	-	-	-	-	-	HL 100%	Üm 100%	-	-
15		18002	-	-	-	-	-	-	HL 100%	Üm 100%	-	-
16		74	20	-	1	-	4,0	1 alajaam	OE 100%	T 100%	20	-
Kokku:			115125	4220	4200						6020	4200

4.2 TÄNAVAVÕRK JA LIIKLUSKORRALDUS

Planeeritud liiklusruumi aluseks on Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad.

Juurdepääs planeeritavale alale toimub 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteelt läbi riigi omandis oleva Männiääre maaüksuse.

Parkimine on lahendatud oma kruntidel.

Planeeringu parkimiskohtade arv vastab Eesti Standard EVS 843:2016 normidele.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Ehitusprojekti koostamisel tuleb arvestada, et 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee kaitsevööndis tegutsemisel tuleb eelnevalt taotleda teeomaniku nõusolek.
- Mahasõidule tuleb koostada teeprojekt. Teeprojekti võib koostada teehoiutööde tegevusluba omav projekterija. Projekterimise tehnilised nõuded väljastab

Transpordiamet vastava taotluse esitamisel. Mahasõidu projekteerimine ja väljaehitamine on arendaja kohustus.

- Maantee maa-alale võrkude ehitusprojekti koostamiseks taotleda Transpordiametilt tehnilised tingimused ning ehitusprojekt kooskõlastada Transpordiametiga.
- Kõik riigitee alusel maaüksusel ning riigitee kaitsevööndis kavandatud ehitusloa kohustusega tööde projektid tuleb esitada Transpordiametile nõusoleku saamiseks.
- Ristumiskoha rajamiseks tuleb taotleda EhS § 99 lg 3 alusel Transpordiametilt nõuded ristumiskoha projekti koostamiseks.
- Kui kohalik omavalitsus annab planeeringualal projekteerimistingimusi EhS § 27 alusel, tuleb Transpordiamet kaasata menetlusse juhul, kui kavandatakse muudatusi riigitee kaitsevööndis.

4.3 KESKKONNAKAITSEALASED ETTEPANEKUD

4.3.1 Detailplaneeringu elluviimisega kaasnev mõju erinevatele keskkonnateguritele

Vastavalt planeerimisseaduse (PlanS) § 142 lõikele 6 tuleb üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut sisaldava detailplaneeringu koostamisel anda eelhindang ja kaaluda keskkonnamõju strateegilist hindamist, lähtudes keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõigetes 4 ja 5 sätestatud kriteeriumidest ning § 33 lõike 6 kohaste asjaomaste asutuste seisukohtadest. Keskkonnamõju strateegilise hindamise vajaduse üle otsustamiseks on koostatud eelhindang vastavalt KeHJS § 33 lõigetes 4 ja 5 toodud nõuetele ning arvestades Riin Kutsari poolt koostatud juhendmaterjali „KMH/KSH eelhindamise juhend otsustaja tasandil, sh Natura-eelhindamine“. Koostatud eelhindang on lisatud detailplaneeringu menetlusedokumentidesse.

Eelhindangu kokkuvõtte kohaselt ei avalda kavandatud tegevus olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara, kuid kavandatava tegevusega kaasneb keskkonna pöördumatu muutumine. Kuna kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevale keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, siis oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeringuala põhjapoolsem ala on mägise reljeefiga ning väärtuslikuma kõrghaljastusega. Planeeritava ala lõunapoolsem ala on tasane. Käesolevaks ajaks on terve maa-ala kasutamata ja seega on lagunenud hoonete asemel uute eluhoonete rajamine õigustatud.

Võrreldes praeguse seisuga muutub detailplaneeringu lahenduse elluviimisel kindlasti ala maakasutus efektiivsemaks, kuna praeguse kasutusest väljas oleval alal kasutatakse maad ja muid ressursse senisest otstarbekamalt. Paraneb ala arhitektuurne ilme. Samuti luuakse planeeringu realiseerimisega piirkonda uusi elukohti. Praegu alal olevad lagunenud hoonete asemel rajatakse uued üksikelamud ning väärtuslikuma kõrghaljastusega alast moodustatakse suur ühiskondliku maa krunt, mis on avalikus kasutuseks ja valla inimestele vabalt kasutatav.

Uute hoonete rajamise tagajärjel müra- ja välisõhusaaste suurenemist ei ole ette näha.

Mõningaid ebamugavusi (tolm, müra, vibratsioon, ehitusmaterjalide vedu, jne) lähialal on oodata eelkõige ajutiselt uue hoonestuse ja kommunikatsioonide rajamise ajal. Ehitamine toimub aga konkreetse projekti alusel ning tööde käigus tuleb kinni pidada kehtivatest tööohutuse-, tuletõrje-, keskkonnakaitse- ja tervisekaitsealustest. Juhul kui edasistes projekteerimis- ja ehitusstaadiumites ning hoonete ekspluatatsioonil tagatakse kõikidest

kehtivatest keskkonnakaitselistest nõuetest ja headest tavadest kinnipidamine, antud detailplaneeringu realiseerimisel ei halvene ümbruskonna keskkonnaseisund.

4.3.2 Haljastus ja heakord

Planeeringualal kasvavast kõrghaljastusest moodustavad enamuse männid. Vähesemal määral on kuuski ja lehtpuid.

Järgnevalt soovitusel ja nõuded täiendavaks haljastuseks ning ehitusprojektide koostamiseks:

- Kasutada täiendava haljastuse rajamisel väärtuslikke ja pikaealisi liike, nagu näiteks põõsastest: harilik ebajasmiin (*Philadelphus coronarius*), siberi kontpuu erepunasevõrseline vorm (*Cornus alba`Sibirica`*) või okaspuudest mägimändi (*Pinus mugo*).
- Haljastus lahendada hoonete ehitusprojektide mahus.

4.3.3 Müra

Müra taset reguleerib Atmosfääriõhu kaitse seadus ja Keskkonnaministri 16.12.2016 määruse nr 71 „Välisõhus leviva müra normtasemed ja mürataseme mõõtmise, määramise ja hindamise meetodid“.

Käesoleva detailplaneeringu alale ehitatavad eluhooned asetsevad Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maanteest üle 150 m kaugusel, maantee ja planeeritud elamute vahelisel ala kasvab mets ning seega ei ole ette näha liiklusrast lähtuvaid negatiivseid mõjusid planeeritavatele hoonetele.

4.3.4 Jäätmekäitlus

Harku valla haldusterritooriumil määrab jäätmehoolduse korra kohustuslikult kõikidele juriidilistele ning füüsilistele isikutele Harku valla jäätmehoolduseeskiri.

Olmejäätmeid on ette nähtud koguda liikide kaupa sorteeritult eraldi mahutitesse. Olmejäätmete kogumise konteinerid on kavandatud oma krundile.

4.3.5 Soojavarustuse põhimõtted

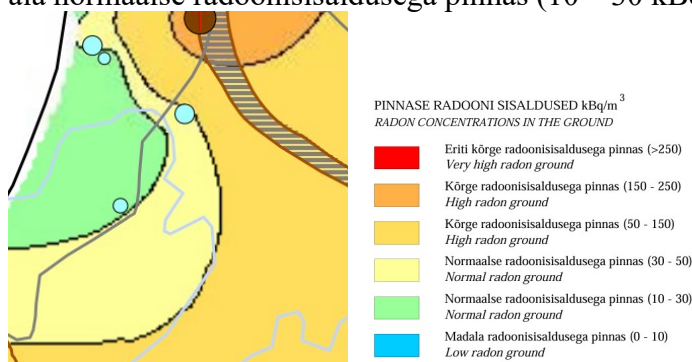
Kuna planeeringuala läheduses kaugküttevõrk puudub, siis lahendatakse soojavarustus elektri (soojuspump vms) baasil.

Nõuded ehitusprojekti koostamiseks:

- Hoonete rajamisel järgida energiasäästupõhimõtet kasutades hoonete rajamisel kvaliteetseid materjale ning ehituslahendusi, mis aitavad tagada hoonete väiksemat soojavajadust ja energiatarbimist.

4.3.6 Radoon

Vastavalt Eesti Geoloogiakeskuse Harjumaa pinnase radooniriski kaardile asub planeeritud ala normaalse radoonisisaldusega pinnas ($10 - 30 \text{ kBq/m}^3$) alal.



Tingimused hoonete projekteerimiseks:

- Hoonete projekteerimisel arvestada radooniohuga, tagada korralik ehituskvaliteet, kasutada vähese poorsusega tihedat betooni või ehitusmaterjale hoonete vundamentide ehitamisel. Kasutada vundamentide katmisel bituumeni põhiseid isolatsioonimaterjale. Tagada hoonetes korrusel korralik ventilatsioon. Teostada omaniku järelevalvet, et oleks tagatud hea ehituskvaliteet.

4.4 TULEOHUTUSNÕUDED

Tuleohutusnõuded ja meetmed on määratud vastavalt siseministri 30.03.2017 määrusele nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“.

Ehitusprojekti koostamiseks on määratud järgmised nõuded:

- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-7:2008 toodud nõuetega.
- Projekteerimisel arvestada Eesti Standard EVS 812-6:2012+A1:2013 toodud nõuetega.
- Hooned võib projekteerida TP-3 tulepüsivusklassile vastavaks.
- Päästemeeskonnale tagada päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.
- Ehitusprojekt kooskõlastada Päästametiga.

Välistulekustutusvee vajadus tagatakse planeeritud mahuti baasil.

4.5 KURITEGEVUSE RISKE VÄHENDAVAD NÕUDED JA TINGIMUSED

Kuritegevuse ennetamine on reguleeritud Eesti Standardis EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmise ettepanekud:

- Planeeringuga kavandatud linnaehituslikud muudatused loovad lähiala sotsiaalse keskkonna ja võrgustiku, mis loob iseenesest turvalisema keskkonna.
- Rajooni valmimisel soovitatav rakendada naabrivalve kontseptsiooni.
- Soovitatav on projekteerida krundile välisvalgustus, sissepääsud hoonesse valgustada;
- Ala heakorrastada.

4.6 PLANEERINGU ELLUVIIMISE KAVA

- Katastriüksuse 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;
- Pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel. Kinnistu omanikul on kohustus mitte alustada või lubada kinnistul hoonete ehitustegevust seni, kuni kinnistuni on rajatud kinnistu suhtes kehtivale Detailplaneeringule vastavad tehnovõrgud ja rajatised ning neile on väljastatud kasutusload.

4.7 PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringu elluviimisega kaasnevad võimalikud kahjud kolmandatele isikutele hüvitab krundi igakordne omanik. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamisevõimalusi (kaasa arvatud haljastust) ehitamise ega kasutamise käigus.

Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

5 TEHNOVÕRGUD

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse ehitusprojekti staadiumis tehnovõrkude valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Tehnovõrkude servituudi vajadusega alad on detailplaneeringu joonistel tähistatud ja detailplaneeringu põhijoonisel kruntide ehitusõiguse ning piirangute tabelis kirjeldatud.

Järgnevateks projekteerimisstaadiumiteks tellida võrguvaldajatelt tehnilised tingimused ning kooskõlastada ehitusprojektid kõigi võrguvaldajatega.

5.1 VEEVARUSTUS JA KANALISATSIOON

5.1.1 Üldosa

Kruntide vee- ja kanalisatsioonivarustuse lahenduse aluseks on Osaühingu Strantum 22.03.2023 väljastatud tehnilised tingimused.

Projekteerimisel on arvestatud järgmisi norme ja nõudeid:

- Eesti Standard EVS 921:2014 Veevarustuse välisvõrk;

- Eesti Standard EVS 848:2013 Väliskanalisatsioonivõrk;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitise tuleohutus. Osa 6. Tuletõrje veevarustus;
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Siseministri määrus 18.02.2021 nr 10 „Veevõtukoha rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teavevahetuse nõuded, tingimused ning kord“.

Planeeritud kinnistute kaupa tarbimine majandus-joogivesi ja oleme reovesi:

Pos nr ja sihtotstarve	Vee tarbimine m ³ /d	Reovee ärajuhtimine m ³ /d
1 (üksikelamu)	0,3	0,3
2 (üksikelamu)	0,3	0,3
3 (üksikelamu)	0,3	0,3
4 (üksikelamu)	0,3	0,3
5 (üksikelamu)	0,3	0,3
6 (üksikelamu)	0,3	0,3
7 (üksikelamu)	0,3	0,3
8 (üksikelamu)	0,3	0,3
9 (üksikelamu)	0,3	0,3
10 (üksikelamu)	0,3	0,3
11 (üksikelamu)	0,3	0,3
12 (üksikelamu)	0,3	0,3

SUMMA: 3,6 m³/d, kokku 12 ühikut.

5.1.2 Veevarustus

Planeeringuala veevarustuse allikaks on planeeritud puurkaev mis paikneb krundil pos 14. Puurkaevu sanitaarkaitsevööndiks on määratud 30 m. Puurkaevu kõrvale paigaldatakse veemahuti koos pumbaga ja kuivhüdrant. Täpne lahendus antakse ehitusprojekti.

Planeeritud üksikelamute De32 mm veeühendused ja liitumispunktid on planeeritud pos 13 tänavamaale kuni 1 m kaugusele elamumaa krundi piirist.

Igale krundile on tagatud veekogus $Q = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$.

Planeeritud ala välistulekustutusvee vajadus on 10 l/s kolme tunni jooksul, mis saadetakse planeeritud tuletõrjeveemahuti baasil. Alale on planeeritud kaks kuivhüdranti mis asuvad pumpla kõrval ja pos 8 kõrval.

Planeeringuala majandus-joogivee vajadus ning veeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis. Krundisise veevarustuse välisvõrgu lahendus töötatakse välja ehitusprojekti staadiumis.

Krundi pos 5 paiknev puurkaev on ettenähtud tamponeerida ning kasutusest väljajäävad veetorud likvideerida.

5.1.3 Kanalisatsioon

Planeeringuala reovee kanalisatsiooni eelvooluks on Pundelepa kinnistul (19801:001:2949) Klooga mnt ja Luige tee ristmiku läheduses paiknev De315 isevoolse reoveetorustiku olemasolev kaev. Planeeringuala reoveekanalisatsioon on planeeritud juhtida surveiselt, arvestades ÜVK arengukava järgese Naage piirkonna reovee survetrassiga. Planeeritud reoveepumpla kujaga 10 m on kavandatud planeeringuala keskossa avalikult kasutatavale pos 14 krundile millele on tagatud juurdepääs pos 13 transpordimaa krundilt.

Planeeritavate kruntide reovee ärajuhtimiseks pumplani on kavandatud isevoolne De160mm reoveetorustik. Planeeritud üksikelamute reoveeühendused ja liitumispunktid asuvad kavandatud tänavamaal pos 13, 1 m kaugusel väljapool elamukrundi piiri.

Ühe krundi ärajuhitav reoveekogus on $Q = 0,3 \text{ m}^3/\text{d}$.

Alal olemasolevad kasutusest väljajäävad kanalisatsioonitorud likvideeritakse.

Planeeringuala reovee arvutusäravool, pumpla tehnilised näitajad ning reoveeühenduste läbimõõdud täpsustada ehitusprojekti staadiumis.

Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Vertikaalplaneerimisega juhitakse sademevesi hoonetest eemale ning immutatakse pinnasesse oma krundi piires.

Nõuded vertikaalplaneerimiseks:

- Vertikaalplaneerimise lahenduse koostamisel arvestada, et maapinna kõrgus peab olema kooskõlas naaberaladega ning sademevesi ei tohi valguda naaberkruntidele.

5.2 ELEKTRIVARUSTUS JA TÄNAVAVALGUSTUS

Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt välja Detailplaneeringu projekti elektrivarustuse osa lahenduse aluseks on Elektrilevi OÜ poolt 02.04.2024 välja antud tehnilised tingimused nr 470675.

Elektrikoormuste tabel

Pos nr.	Nimetus	Arvutuslik elektrikoormus planeeritud alajaama baas Pa/Ia (kW/A)	Planeeritud liitumine
1	Üksikelamu	25 /40	Liitumiskilp kinnist piiril
2	Üksikelamu	25 /40	
3	Üksikelamu	25 /40	
4	Üksikelamu	25 /40	
5	Üksikelamu	25 /40	
6	Üksikelamu	25 /40	
7	Üksikelamu	25 /40	
8	Üksikelamu	25 /40	
9	Üksikelamu	25 /40	
10	Üksikelamu	25 /40	
11	Üksikelamu	25 /40	
12	Üksikelamu	25 /40	
-	Tänavavalgustus	20 /32	
-	Kanaliseerimise pumpla	20 /32	
-	Puurkaevu pumpla	20 /32	
Planeeritud ala tarbijad kokku (koos eriaegsusega)		360 /600	

Detailplaneeringu ala tarbijate elektrivarustus on ette nähtud uue 10/0.4kV komplektalajaama baasil (10/0.4kV trafod kuni 2x1000kVA). Planeeritud alajaama 10kV elektrivarustus on ette nähtud maakaabelliiniga sisselõikega olemasolevasse keskpinge maakaablis 15616.

Kesk- ja madalpinge toitevõrgud ehitatakse kaabelliinidena.

Planeeritud alajaamani peab olema tagatud vaba juurdepääs, sh ka raske veo- ja tõstetehnikaga tagamaks võimalust teostada alajaama seadmete hooldustöid ning vajadusel ka seadmete vahetust.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Konkreetsete objektide elektrivarustuse ehitusprojekti koostamine (ka 10/0.4 kV alajaama projekteerimine) toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Vastavalt tehnilistele tingimustele kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Lepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole.

Välisvalgustus

Detailplaneeringu alas oleva tee äärde on ettenähtud uus tänavavalgustuse koridor.

Tänavavalgustuse planeerimisel on lähtutud EVS 843:2016 Linnatänavad nõuetest.

Käesolev lahendus on põhimõtteline. Tänavavalgustuse mastide täpsed asukohad määratakse ehitusprojekti. Konkreetsete objekti tänavavalgustuse projekti koostamine toimub võrguvaldajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

5.3 SIDEVARUSTUS

Detailplaneeringu sidevarustuse planeerimisel on aluseks võetud Telia Eesti AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused nr 38823960, 25.04.2024.

Planeeritud hoonete sidekanalisatsioon/multitorustiku põhitrass on ette nähtud ehitada lähtuvana sidekaevust VVI-001.

Detailplaneeringu ala piires ehitatakse sidekanalisatsioon plasttorudest 100mm läbimõõduga, igale kinnistule on ette nähtud individuaalne sidekanalisatsiooni sisestus. Sidekanalisatsiooni hargnemistel kasutatakse r/b sidekaevusid.

Kaablitorude normide kohane paigaldussügavus sõidutee all on minimaalselt 1.0m, väljaspool sõiduteed 0.7m maapinnast.

Ehitustööde teostamise käigus tuleb tagada olemasolevate Telia Eesti AS sideehitiste säilivus.

Sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas lahendatakse ehitusprojekti mahus. Sidevarustuse ehitusprojekti koostamine toimub võrgu valdajalt taotletud tehniliste tingimuste alusel.

Telia siderajatistega ühendamine on lubatud teostada ainult sidetööde litsentsi omaval firmal ja Telia poolt väljastatud tööloa alusel.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb lähtuda järgmistest dokumentidest:

- Majandus- ja taristuministri 14. aprilli 2016.a. määrus nr 34 „Topo-geodeetilisele uuringule ja teostusmõõdistamisele esitatavad nõuded“;
- Telia dokument „Telia Eesti AS nõuded ehitusgeodeetilistele uurimistöödele“;
- Telia dokument „Liinirajatiste projekteerimine ja maakasutuse seadustamine. v4.“;
- Telia dokument „Üldnõuded ehitusprojektide koostamiseks ja kooskõlastamiseks ning ehitamiseks liinirajatiste kaitsevööndis“.

5.4 SOOJUSVARUSTUS

Planeeritud hoonete soojusvarustus täpsustub ehitusprojekti staadiumis ning lahendatakse elektri baasil.

5.5 NÕUDED EHITUSPROJEKTI KOOSTAMISEKS TEHNOVÕRKUDE OSAS

Sidevarustus:

- Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele.
- Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest.
- Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist.

Elektrivarustus:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused Elektrilevi OÜlt.
- Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt võrguvaldajaga.
- Isikliku kasutusõiguse küsimused lahendada tööprojekti koostamise käigus.

Veevarustus ja kanalisatsioon:

- Vastavalt täpsustatud koormustele tellida tööjooniste teostamiseks uued tehnilised tingimused.
- Järgnevate projekteerimisstaadiumite (hoonete vk- ehitusprojektide) koostamiseks taotleda Osaühing Strantum tehnilised tingimused.
- Planeeringualal asuv puurkaev on ette nähtud likvideerida. Puurkaevu lammutamisel tuleb lähtuda keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 43 peatükis 9 toodust, mille kohaselt tuleb puurkaevu omanikul lasta hüdrogeoloogiliste tööde tegevusluba omaval isikul koostada puurkaevu lammutamise projekt. Ehitusseadustiku (EhS) § 128 lg 2 alusel peab pädev asutus kooskõlastama puurkaevu või -augu lammutamise ehitusprojekti Keskkonnaametiga. EhS § 128 lg-st 4 lähtuvalt tuleb peale puurkaevu lammutamist puurkaevu või -augu lammutamise teatis esitada lisaks pädevale asutusele ka Keskkonnaametile, kes teeb Eesti looduse infosüsteemis (EELIS, Keskkonnaagentuur) märke „lammutatud“.

V Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu arvamuste ja kooskõlastuste koondtabel

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon	Kooskõlastuse nr ja kuupäev	Kooskõlastuse täielik ära kiri	Kooskõlastuse originaali asukoht	Märkus
1	2	3	4	5	6
1	Telia Eesti AS	12.08.2024 Nr 39081638	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Telia sideehitiste kaitsevööndis tegevuste planeerimisel ja ehitiste projekteerimisel tagada sideehitise ohutus ja säilimine vastavalt EhS § 70 ja § 78 nõuetele. Tööde teostamisel sideehitise kaitsevööndis lähtuda EhS ptk 8 ja ptk 9 esitatud nõuetest, MTM määrusest nr 73 (25.06.2015) „Ehitise kaitsevööndi ulatus, kaitsevööndis tegutsemise kord ja kaitsevööndi tähistusele esitatavad nõuded“, kohaldatavatest standarditest ning sideehitise omaniku juhenditest ja nõuetest: https://www.telia.ee/partnerile/ehitajale-maaomanikule/juhendid Antud kooskõlastus ei ole tegutsemisluba Telia sideehitise kaitsevööndis tegutsemiseks. Sideehitise kaitsevööndis on sideehitise omaniku loata keelatud igasugune tegevus, mis võib ohustada sideehitist. Allkirjastatud digitaalselt /Dmitri Kirsanov/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-4 ja DP-5	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5.
2	Elektrilevi OÜ	14.08.2024 Nr 6332291313	Kooskõlastatud tingimustel: • Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt. Allkirjastatud digitaalselt /Marge Kasenurm/ volitatud esindaja	Kiri (saadud digitaalselt) Seletuskiri Joonised DP-3 ja DP-4	Tingimused on lisatud seletuskirja punkti 5.5.
3	Osaüingu Strantum	21.08.2024	Esitatud märkused: DP esitada tervikuna, sh DWGd,	E-kiri	Vastavalt esitatud märkustele

			<p>kooskõlastamiseks.</p> <p>12 eramu jaoks ei ole võimalik rajada ühisveevärgi põhiseid veevõtukohtasid. Puudub piisav veevahetus. Ainus võimalus on lokaalsed tuletõrjevee mahutid.</p> <p>Jah, sellega arvestatud ja tuletõrjeveemahuti on planeeritud puurkaevu kõrvale.</p> <p>Millest põhjendus, et puurkaevule lubatakse 30m sanitaarkaitseala mitte 50?</p> <p>Kuna KSH eelhinnangu p.3.4.2 alusel asub planeeritud ala suhteliselt kaitstud põhjaveega alal, siis vastavalt Veekaitseaduse §149 lg.2) alusel on 10-500 m3 veevõtu puhul sanitaarkaitseala 30 meetrit.</p>		täiendatud DP materjalid esitatud täiendavalt kooskõlastamiseks 26.08.2024
4	Riigimetsa Majandamise Keskus	03.09.2024 nr 3-1.1/2024/3298	<p>RMK nõustub planeeringulahendusega ja juurdepääsuteele servituudi seadmisega tingimusel, et juurdepääsutee ehitusprojekt kooskõlastatakse RMK halduses oleva maa osas RMKga täiendavalt.</p> <p>Jürgen Kusmin RMK Kinnisvaraosakond Planeeringute spetsialist</p>	Kiri	Vastav lisatingimus on lisatud seletuskirja punkti 4.1.2 alla.
5	Keskkonnaamet	19.09.2024 nr 6-2/24/16829-2	<p>Vt. tervikkiri.</p> <p>Keskkonnaameti seisukohtadega on arvestatud ning detailplaneeringu eelnõu seletuskirja punktis 5.5. „Nõuded ehitusprojekti koostamiseks tehnovõrkude osas“ on toodud, et puurkaev likvideeritakse vastavalt keskkonnaministri 09.07.2015 määruse nr 433 peatükis 9 toodule.</p>	Kiri	Seletuskirja p. 5.5 korrigeeritud.

			<p>Juhime tähelepanu, et seletuskirjas on ekslikult märgitud keskkonnaministri määruse numbriks 432. Õige on määrus nr 43.</p> <p>Keskkonnaametil puuduvad täiendavad ettepanekud detailplaneeringu eelnõule (eskiislahendusele).</p> <p>Helen Manguse juhataja keskkonnakorralduse büroo</p>		
--	--	--	---	--	--

Projektijuht

Jüri Mirme