

PETSAKU TEE 20 JA PETAJK PÕIK 2 MAAÜKSUSTE NING LÄHIALA DETAILPLANEERING



ASUKOHT: HARJU MAAKOND, HARKU VALD, VÄÄNA KÜLA
Plan ID

HIRUNDO OÜ TÖÖ NR.: HDP-02/2022

DP KOOSTAJA: HIRUNDO OÜ planeerija Taimi Kirs
Ruumilise keskkonna planeerija, tase 7
Aadress: Sõpruse pst 218-13, Tallinn
E-mail: taimi.kirs@gmail.com
Tel: +372 5203279
/digitaalselt allkirjastatud/



TELLIJA: Maaomaniku Age Aavasalu esindaja Alar Aavasalu
(allkirjastatud digitaalselt)

I SISUKORD

| | |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| SELETUSKIRI | 3 |
| 1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK | 3 |
| 2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD | 3 |
| 2.1. ASUKOHT | 3 |
| 2.2. PINNAS | 4 |
| 2.3. RELJEEF JA HALJASTUS | 4 |
| 2.4. HOONESTUS | 5 |
| 2.5. TEED | 5 |
| 2.6. TEHNOVÕRGUD | 5 |
| 2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD | 5 |
| 3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA | 5 |
| 4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÕÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSED | 7 |
| 5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS | 8 |
| 5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED | 8 |
| 5.2. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED | 10 |
| 5.3. VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI | 10 |
| 5.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS | 10 |
| 5.4.1. VEEVARUSTUS | 11 |
| 5.4.2. KANALISATSIOON | 11 |
| 5.4.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED | 11 |
| 5.4.4. ELEKTRIVARUSTUS | 12 |
| 5.4.5. TELEKOMMUNIKATSIOON | 12 |
| 5.4.6. SOOJAVARUSTUS | 12 |
| 6. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD | 12 |
| 7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED | 13 |
| 8. KURITEGEVUSRISKE VÄHENDAVALD ABINÕUD | 14 |
| 9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED | 14 |
| 10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA | 14 |
| II DETAILPLANEERINGU JOONISED | 15 |
| Joonis_1_Situatsiooni_plaan_A4 | 15 |
| Joonis_2_Kontaktvööndi_plaan_A3 | 15 |
| Joonis_3_Tugiplaan_320x500 | 15 |
| Joonis_4_Põhijoonis-tehnovõrkudega_445x550 | 15 |

I SELETUSKIRI

1. DETAILPLANEERINGU KOOSTAMISE ALUSED JA EESMÄRK

1. Detailplaneeringu koostamise alused:

- Planeerimisseadus (jõustunud 01.07.2015);
- Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015); Majandus- ja taristuministri 05.06.2015 määrus nr 57 „Ehitise tehniliste andmete loetelu ja arvestamise alused“;
- Harku valla üldplaneering (Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138);
- Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78)
- Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering;
- Harku Vallavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 9 kehtestatud „Otsa maaüksuse detailplaneering“;
- Harku Vallavolikogu 22.02.2023 otsus nr 11 „Vääna külas Petsaku tee 20 ja Petsaku põik 2 maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu algatamine“.
- Harku Vallavalitsus on planeeringust huvitatud isikute ja planeeringu koostajaga sõlminud 04. november 2022 lihtkirjaliku lepingu nr 5-9/438/22 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringukohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

2. Arengukavad ja -strateegiad:

- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (kehtest. Harku Vallavolikogu 25.02.2016. a määrusega nr 7);

3. Detailplaneeringu koostamisel tehtud uuringud (nt. ehitusgeoloogilised uurimistööd, mürauuringud):

- Topo-geodeetiline alusplaan (Geospert OÜ töö EG-32/21 28.05.2021.a.);

4. Eesti standardid:

- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad;
- Eesti Standard EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine läbi linnaplaneerimise ja arhitektuuri;
- Eesti Standard EVS 812-6:2012 Ehitiste tuleohutus;
- Eesti Standard EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on varasemalt kehtestatud Vahi külas Otsa maaüksuse detailplaneeringu ümberplaneerimine Petsaku tee 20 ja Petsaku põik 2 maaüksuste osas sooviga muuta maaüksuste vahelist piiri vastavalt rajatud tehnovõrkudele ja piirdeaiale ning täpsustada Petsaku tee 20 maaüksuse hoonestusala ja ehitusõigust. Lisaks on detailplaneeringu koostamise eesmärgiks juurdepääsutee ning tehnovõrkudega varustamise lahendamine.

2. PLANEERINGU OLEMASOLEV OLUKORD

2.1. ASUKOHT

Planeeritav ala, suurusega u 0,57 ha, paikneb Vääna külas Petsaku tee ja Otsatalu tee vahelisel alal u 1 km kaugusel Kiia-Vääna-Viti maantee, Petsaku tee ja Otsatalu tee ristumiskohast mööda Petsaku teed kagus, piirnedes põhjast Petsaku tee 18 (katastritunnus 19801:011:1040), idast Petsaku tee L2 (katastritunnus 19801:011:0652), Petsaku põik 2a (katastritunnus 19801:011:0647), lõunast Petsaku

Petsaku tee 20 ja Petsaku põik 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

põik L1 (katastritunnus 19801:011:0653) ning läänest Petsaku põik L2 (katastritunnus 19801:011:0963) ja Petsaku põik 5 (katastritunnus 19801:011:0962) katastriüksustega.

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Harku vallas Vääna külas alljärgnevaid maaüksusi:

| Maaüksuse aadress | Katastriüksuse tunnus | Kinnistu nr. | Pindala | Sihtotstarve | Kinnistu omanik |
|----------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|----------------------------|
| Petsaku tee 20 | 19801:011:0651 | 10190602 | 5097m ² | Elamumaa | Age (Vaarmets) Aavasalu |
| Petsaku põik 2 | 19801:011:0648 | 10190402 | 614m ² | Üldkasutatav maa | Ellen Dolotova |

Maa-ala piirnevad maaüksused on:

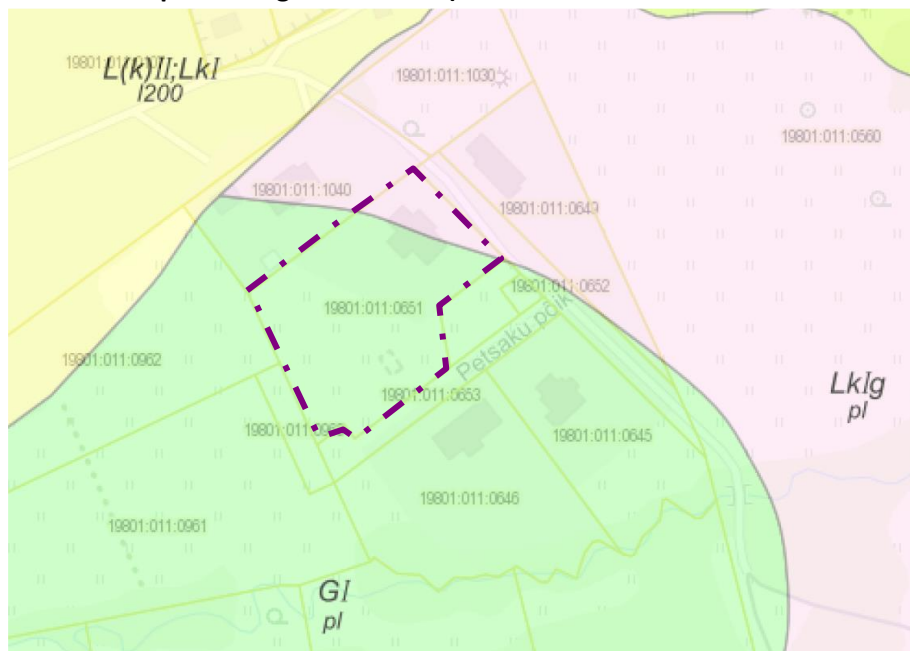
| | | |
|----------------|-----------------|-------------------------------|
| 19801:011:1040 | Petsaku tee 18 | MAATULUNDUSMAA SIHTOTSTARBEGA |
| 19801:011:0652 | Petsaku tee L2 | TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA |
| 19801:011:0647 | Petsaku põik 2a | TOOTMISMAA SIHTOTSTARBEGA |
| 19801:011:0653 | Petsaku põik L1 | TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA |
| 19801:011:0963 | Petsaku põik L2 | TRANSPORDIMAA SIHTOTSTARBEGA |
| 19801:011:0962 | Petsaku põik 5 | ELAMUMAA SIHTOTSTARBEGA |

2.2. PINNAS

Mullastiku struktuuriks Maa-ameti mullastiku kaardi andmetel on :

- 10% maa-alast on gleistunud nõrgalt leetunud muld (Lk1g), mulla lihtlõimiseks on peenliiv (pl).
- 90% maa-alast on leetjad gleimullad (GI), mulla lihtlõimiseks on peenliiv (pl), huumushorisoni paksus on 20-30cm.

Joonis detailplaneeringu ala mullad (Maa-ameti kaardirakenduse andmetel)



— · — · — · — · Planeeringu ala asukoht

Planeeritav ala paikneb alal kus kohati võib esineda kõrge radoonisaldusega pinnaseid. Planeeringu alal on põhjavesi suhteliselt kaitstud ja kaitstud piirkonnas.

2.3. RELJEEF JA HALJASTUS

Planeeritava ala reljef on suhteliselt tasane, jäädes absoluutkõrgustelt 15.00-14.46m vahele.

Petsaku tee 20 maaüksus, suurusega 5097m², on 100% elamumaa, millest looduslik rohumaad moodustub 2845m², õuemaad 2252m².

Petsaku põik 2 maaüksus, suurusega 614m², on 100% üldkasutatav maa, millest looduslik rohumaa moodustub 614m².

2.4. HOONESTUS

Petsaku tee 20 maaüksusel olevad ehitised ja rajatised

| Nr | Ehitisregistrikood | Nimetus | Ehitisregistrisse kantud pindala m ² | Ehitise hoonestusala pindala looduses m ² |
|----|--------------------|------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1 | 120313870 | Üksikelamu | 160,2 | 271,0 |
| 2 | - | Abihoone | - | 84,0 |

Üldkasutatavl maal, Petsaku põik 2 maaüksusel ehitised puuduvad.

2.5. TEED

Juurdepääs maaüksustele on Kiia-Vääna-Viti maanteelt mööda 1982522 Petsaku teed. 1982522 Petsaku tee kulgeb Petsaku tee L3, Petsaku tee L1, Keila metskond 21, Petsaku tee 18 ja Petsaku tee L2 katastriüksustel, kusjuures Petsaku tee L3 (katastritunnusega 19801:001:3271) kuulub Harku vallale ning Petsaku tee L1 (katastritunnusega 19801:011:0964), Petsaku tee L2 (katastritunnusega 19801:011:0652) ja Petsaku tee 18 (katastritunnusega 19801:011:1040) kuuluvad eraomandusse. Eraomandis oleva juurdepääsuteele on seatud isiklik kasutusõigus Harku vald kasuks (Isiklik kasutusõigus tee avalikuks kasutamiseks, hooldamiseks, remontimiseks ja tee korrashoiu korraldamiseks tee avaliku kasutamise eesmärgil).

Juurdepääs abihoonele on tagatud Petsaku teelt Petsaku põik L1 kaudu, mis kuulub eraomandusse.

2.6. TEHNOVÕRGUD

Planeeritava ala teenindamiseks on rajatud 0,4kV maakaabel ning liitumiskilbid vastavalt „Otsa maaüksuse detailplaneeringule“. Planeeritava ala veevarustuseks on rajatud veetrass ja liitumispunktid puurkaevu PRK0009536 baasil vastavalt „Otsa maaüksuse detailplaneeringule“. Petsaku põik 2 maaüksusel on 15m³ tuletõrjemahuti.

2.7. KEHTIVAD PIIRANGUD

Harju maakonnaplaneeringu 2030+ (kehtestatud 09.04.2018 Riigihalduse minister käskkirjaga nr 1.1-4/78) alusel ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

Eesti Looduse Infosüsteemi (EELIS) andmetel puuduvad antud alal looduskaitsetud kitsendused.

Kultuurmälestised riikliku registri andmetel planeeritaval alal puuduvad.

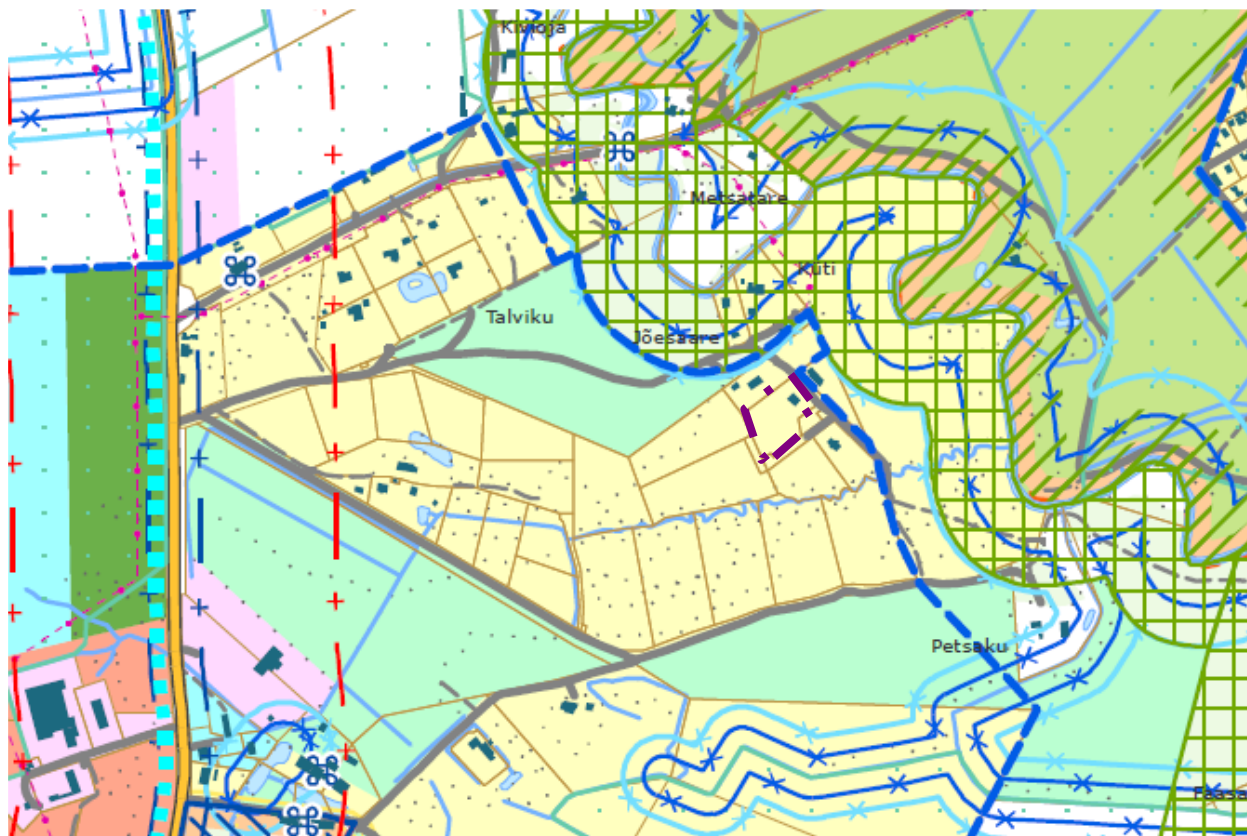
Vastavalt „Otsa maaüksuse detailplaneeringule“ on Petsaku tee ja Petsaku põik juurdepääsuteele määratud teekaitsevöönd 5m krundi piirist.

3. SEOS KÕRGEMA TASEME PLANEERINGUTEGA

Harju maakonnaplaneering 2030+ (Riigihalduse minister kehtestas [09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78](#)) peatüki 3.3.1 kohaselt ei ulatu planeeringualale rohevõrgustik (rohekoridorid ega tuumalad).

Vastavalt Harku valla üldplaneeringule (Harku Vallavolikogu 17.10.2013 otsusega nr 138) ja „Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneeringule“ (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51) paikneb planeeritav ala elumumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal.

VÄLJAVÕTE HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGU KAARDIST



Planeeringu ala asukoht

LEPPEMÄRGID

Maakasutus

| | |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Elamumaa (korterelamumaa on võimalik arendada ainult alevikes ning Tallinna linnaga piirnevates haldusüksustes nagu Harkujärve, Tiskre ja Laabi külades) |
| | Üldkasutatavate hoonete maa |
| | Ärimaa |
| | Elamu- ja ärimaa |
| | Tootismaa |
| | Sadama maa |
| | Hajjasala ja parkmetsa maa (valdavalt tiheasustusaladel, regulaarselt korratatavate parkide maa) |
| | Puhke- ja virgestusmaa (valdavalt looduslik maa, kuhu võib ehitada väikesemahulisi puhkeotstarbelisi ehitisi) |
| | Leebe režiimiga looduslik hajjasmaa (valdavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratud tingimustel võimalik arendada elamuehitust hajaasustuse põhimõttel) |
| | Range režiimiga looduslik hajjasmaa (looduslik maa, kus täiendavad hoonestuste ette ei nähta) |
| | Kalmistu maa |
| | Supelrandade maa |
| | Jäätmekäitluse maa |
| | Riigi- ja sisekaitsemaa |
| | Teemaa |
| | Mäetööstusmaa |

Rohevõrgustik**

| | |
|--|-----------------------------------------------------------------------------|
| | Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga elustiku mitmekesise hoidimine) |
| | Rohevõrgustiku tuumala (peafunktsiooniga looduslike ressursside taastamine) |
| | Rohevõrgustiku koridor (elustiku ja ainese liikumiskoridor) |

Teed

| | |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------|
| | Perspektiivne tee |
| | Perspektiivne trammitee |
| | Perspektiivne tee (Tallinna ringtee eelprojektist) |
| | Perspektiivne soovituslik kohalik tee (Tallinna ringtee projektist) |
| | Perspektiivne soovituslik jalgteede (Tallinna ringtee projektist) |
| | Jalgtee (olemasolev või perspektiivne) |
| | Terviserada (Harku järve terviseraja eskis, Tehnogen töö nr E 79/07 2005) |
| | Tee perspektiivne sanitaarkaitsevöönd (lähtuvalt perspektiivsest liiklussagedusest) |
| | Perspektiivse tee sanitaarkaitsevöönd |
| | Maantee kaitsevöönd |
| | Põhimaantee |
| | Tugimaantee |
| | Kõrvalmaantee |
| | Tänav |
| | Muu tee |
| | Tänav pinnas |
| | Muu tee pinnas |
| | Rada |

Muinsuskaitse

| | |
|--|-----------------------------|
| | Kinnismälestis |
| | Kinnismälestis |
| | Kinnismälestise kaitsevöönd |

(Ülejäanud, kaardil kaitsevööndita, objektide kaitsevööndi laius on 50 m)

Muud leppemärgid

| | |
|--|-------------------------------------------|
| | Tihaasustusala |
| | Väikesadam |
| | Lautrikoht |
| | Juurdepääs kallasrajale |
| | Elektriühiliin 1-20 kV (Keskpingeliin) |
| | Elektriühiliin 220-330kV (Kõrgepingeliin) |
| | Elektriühiliin 35-110kV(Kõrgepingeliin) |
| | Ranna või kalda ehituskeeluvöönd* |
| | Ranna või kalda piiranguvöönd |
| | Maaparandussüsteemi ala |
| | Kaugküttepiirkond |
| | Taotletav maardla |
| | Maardla |
| | Katastriüksuse piir |
| | Olemasolev parkimisplats |
| | Kavandatud parkimisplats |
| | Traditsiooniline väärtuslik maastik |
| | Väärtuslik maastik |
| | Miljööväärtuslik hoonestusala |
| | Valla piir |
| | Kaitseala (EELIS, Keskkonnaregister) |
| | Projekteeritav või muudetav kaitseala |

Tingimused detailplaneeringute koostamiseks – elamumaa kompaktses asustusega aladel.

Maa-ala kasutamise juhtotstarve on pere-, paaris-, rida- või korterelamumaa;

- Väikeelamumaa elamukrundi minimaalsuurus on alevikes 1500m², muudel aladel 2000m²;
- Maksimaalne täisehituse protsent elamumaadel on kuni 20%;

Petsaku tee 20 ja Petsaku põik 2 maaüksuste ning lähiala detailplaneering

- *Elamukruntidel tuleb olemasolev kõrghaljastus säilitada väljaspool ehitusala vähemalt 70% ulatuses:*
- *Parkimine lahendada omal krundil. Kavandada tuleb 2 parkimiskohta igale elamuasemeühikule.*

Harku valla teemaaplaneeringus on maksimaalne lubatud täisehituse protsenti täpsustatud (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised) alljärgnevalt:

- kuni 20 % kuni 2000 m² suurusel krundil;
- kuni 15% üle 2000 m² suurusel kruntidel ja kuni 5000 m² krundil;
- kuni 10% üle 5000 m² suurusel kruntidel või maaüksustel.

Detailplaneeringu lahendus vastab Harku valla üldplaneeringus ja teemaaplaneeringus välja toodud hoonestuse rajamisel tiheasustusala tingimustele.

Petsaku tee 20 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu kehtestamisega muutub Harku Vallavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 9 kehtestatud „Otsa maaüksuse detailplaneering“ kehtetuks Petsaku tee 20 katastriüksuse osas.

4. PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖNDI FUNKTSIONAALSED SEOSSED

Planeeringu ala paikneb Harku vallas Vääna külas, külakeskusest kirdesuunas. Planeeritava ala lähipiirkond on kujunemisjärgus elamuala, mis on hoonestatud üksikelamute ja abihoonetega. Elamumaa sihtotstarbega krundid on suhteliselt suured. Piirkonnas on rohkelt metsaalasid.

Juurdepääs planeeringualale on 1982522 Petsaku teelt ja Petsaku põik L1-lt.

Planeeringualale lähim ühistranspordipeatus „Vääna“ paikneb ca 953m kaugusel.

Planeeringuala paikneb Tallinna kesklinnast linnulennul ca 20 km läänesuunas, Tabasalu alevikust ca 8km kaugusel edelas, küla keskusest ca 1 km kirdesuunas, lähima põhimaantee (8 Tallinn-Paldiski) on ca 8km. Lähim lasteaed ja kool (Vääna Mõisakool) paikneb Väänas, lähim perearsti keskus Tabasalus. Suuremad kaubanduskeskused ja teenindustevõtted paiknevad Tabasalu alevikus

Käesoleva detailplaneeringuala kontaktvööndis on kehtestatud järgmised detailplaneeringud:

1. Vääna külas Otsa maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 28.10.2004 otsusega nr 97.
2. Vääna külas Otsatalu tee 22 maaüksuse ja lähiala detailplaneering, kehtestatud 12.06.2018 korraldusega nr 277.
3. Vääna ja Vahi külas Otsa maaüksuse osaline detailplaneering, kehtestatud 28.06.2007 otsusega nr 70).
4. Vahi külas Otsa maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 20.01.2005 otsusega nr 9.
5. Otsa V ja Otsa VI detailplaneering, kehtestatud 18.05.1999 korraldusega nr 1163.
6. Küti maaüksuse detailplaneering, kehtestatud 23.08.2001 otsusega nr 70.
7. Vääna külas Väänatammi tee 2 kauplus-elamu detailplaneering, kehtestatud 29.05.2003 otsusega nr 44.
8. Joosepi ja Jaanuse maaüksuse detailplaneering , kehtestatud 20.12.2001 otsusega nr 126.
9. Vääna külas Vääna laokompleksi ja Keila metskond maatükk nr 23 ning lähiala detailplaneering, kehtestatud 30.08.2007 otsusega nr 83.
10. Vääna külas Otsatalu tee 8, Otsatalu tee 10, Otsatalu tee 12, Otsatalu tee 16, Otsatalu tee 18, Otsatalu tee 20 ja Otsatalu tee L2 maaüksuste ning lähiala detailplaneering, kehtestatud 06.04.2021 korraldusega nr 251.

Kontaktvõõndis menetluses olevad detailplaneeringud:

1. Harku Vallavolikogu 31.03.2022 otsusega nr 36 algatatud „Vääna külas Otsatalu tee 24 ja Otsatalu tee 26 maaüksuste ning lähiala detailplaneering.
2. Vääna külas Väänatammi tee 16 kinnistu ja lähiala detailplaneering algatatud 19.05.2009 korraldusega nr 620- menetlus lõpetamisel.
3. Liikva külas Väänatammi tee 20 dp algatamise taotlus.
4. Vahi külas Lembi maaüksuse dp algatamise taotlus.

Vääna ja Vahi külas Otsa maaüksuse osalises detailplaneeringus (kehtestatud 28.06.2007 otsus nr 70) on määratud ehitusõigus ja arhitektuursed nõuded alljärgnevad:

- hoonete suurim ehitisealune pindala: kuni 400 m²
- hoonete suurim lubatud arv on 2
- hoonete suurim lubatud korruselisus on 2
- hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast on 8 m
- Lubatud katusekalle on 25° - 45°
- Hoone seinapinnast peab vähemalt 50% olema hele (soovitavalt valge). Lubatud on kontrastsete, puhaste värvitoonidega aktsente. Välisviimistluseks on lubatud kasutada puitu, krohvi ja kivi.

Planeeritaval alal kehtib Harku Vallavolikogu 20.01.2005 otsusega nr 9 kehtestatud „Otsa maaüksuse detailplaneering“.

Planeeringuala lähiehitises paiknevad põhiliselt üksikelamute ja nende abihoonetega hoonestatud krundid. Elamumaa kruntide suurused on vahemikus 2000 m²... 12000 m². Piirkonna elamukruntide hoonestus on suhteliselt samaimeline, naabruses paiknevad hooned on traditsioonilise arhitektuuriga, kahepoolse kaldega viilkatustega.

5. DETAILPLANEERINGU LAHENDUS

5.1. ÜLDISED PÕHIMÕTTED

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on Petsaku tee 20 ja Petsaku põik 2 maaüksuste ühise piiri korrektuur vastavalt rajatud tehnoorkude ja piirdeaiale. Lisaks Petsaku tee 20 maaüksuse ehitusõiguse ja hoonestusala täpsustamine üksikelamu ja abihoonete püstitamiseks kuna krundile rajatud ehitised ületavad ehitisealust pindala ning hooned on püstitatud ehituskeelualasse.

| Krundi ehitusõigusega määramine | Kehtestatud Otsa maaüksuse detailplaneeringus oli Petsaku tee 20 maaüksusele määratud ehitusõigused | Ehitusõiguse muudatused antud detailplaneeringuga. |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hoonete suurim ehitisealune pindala | 350 m ² | 500 m ² |
| Hoonete suurim lubatud arv maa-alal | 1 üksikelamu ja 1 abihoone | 1 üksikelamu ja 2 abihoonet |
| Hoonete suurim lubatud kõrgus maapinnast | elamu kuni 9 m, abihoone kuni 4,5 m | elamu 9,14 m ja abihoone 5 m |
| Hoonete suurim lubatud korruselisus | elamu kuni 2 korruselise (1+ katusekorrus), abihoone ühekorruselise | elamu 3 korruselise, kusjuures kolmas korrus on katusealune korrus ja abihoone 1 korruselise |
| Katusekalle | 12-45° | 12°-45° |

Planeeringu ülesanne on:

- määrata maaüksuse taotletavad sihtotstarbed ja hoonestamise põhimõtted;
- lahendada tehnovõrkude varustamise põhimõtteid ja liikluskorraldust;
- lahendada planeeringuala juurdepääs;
- määrata piirangute kehtestamise vajadused ja ulatused.

Planeeritava ala elamumaa krundi loode piirile on rajatud päikesepaneelid. Päikesepaneelide kasutamine on igati tervitatav ja vajalik. Iga paigaldatud päikesepaneel vähendab fossiilkütuste põletamise vajadust, toob energia tootmise tarbimisele lähemale ja vähendab jaotusvõrgu koormust. Päikesepaneelide asukoht on hästi valitud, sest iga väiksema vari paneeli serval vähendab paneeli tootlikkust mitu korda. Tiheasustusel on oluline, et paneelid sobiks visuaalselt ruumi ning ei häiriks naaberkrundi elanikke. Kuna naaberkrundi piirile on rajatud hekk, siis see varjab vaadet paneelidele.

Planeeritava ehitisealuse pinnana käsitletakse ehitisealuste pindade summat (ehitisealune pind on ehitise horisontaalprojektsiooni pind, mille hulka arvatakse ehitise väljaulatuvad ning sammastel olev osad).

Kuni 20m² ja kuni 5 m kõrged hooned:

- Kui hoone on ehitisealuse pinnaga kuni 20m² ja kuni 5 m kõrge, tuleb selle krundile ehitamisel ja materjalide valikul lähtuda põhihoone arhitektuursest stiilist ja detailplaneeringus määratud hoonestusalast. Projekteeritava hoone juurde kuuluvad väikevormid tuleb lahendada hoonetega stiililt harmoneeruvalt ja looduskeskkonna eripära arvestavalt. Planeeringuga kavandatud max ehitisealune pind sisaldab ka eelnimetatud väikeehitisi.
- Ilma ehitusloata võib krundile rajada kuni kaks kuni 20m² suuruse ehitisealuse pinnaga väikehoonet (nt tööriistakuuri, varjualune, kasvahoone vms).

Krundile rajatud päikesepaneelide ehitisealune pind on 85 m², mis kuulub samuti planeeringus ette antud max ehitisealuse pinna sisse.

Näitajad kruntide kohta

| Pos. nr | Krundi planeeritud suurus m ² | Suurim ehitisealune pind m ² (maapealne/maa-alune) | Hoonestusala suurus | Suurim korruselis-elamu/abihoone | Suurim hoonete kõrgus-kõrgus maapinnast (m) Elamu/abihoone | Hoonete arv krundil (elamu/abihoone) | Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -detailplaneeringu liikide kaupa | Maa sihtotstarve ja osakaal (%) -Katastriüksuse liikide kaupa | Suletud brutopind maapealne/maa-alune | Tulepüüvisus | Parkimiskohtade arv-normatiivne/kavandatav |
|---------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------------------------------------|
| 1 | 5139 | 500 | 3556 | 3 (3/1) | 9,14/5m | 3(1/2) | EP 100 | E 100 | 900 | TP3 | 3/3 |
| 2 | 572 | - | - | - | - | - | HP 100 | Üm 100 | - | - | - |

Katastriüksuse liigi järgi: E- elamumaa, HP-haljasala maa.

5139 m² krundi puhul on lubatud 500 m² suurune ehitisealune pind, mis sisaldab ühte elamut ja kahte abihoonet (olemasolev olemasolev elamu 271 m², abihoone 84 m²). Krundile on rajatud päikesepaneelide ehitisealune pind on 85 m², mis kuulub samuti planeeringus ette antud max ehitisealuse pinna sisse. Lubatud on rajada 2x20 m² väikeehitist (nt tööriistakuuri, varjualune,

kasvuhoone vms). **Kõik see teeb kokku juba $271+84+85+40= 480 \text{ m}^2$.** Kui soovitakse rajada teist abihoonet näiteks 60 m^2 , siis väikehitisi rajada ei ole enam võimalik.

5.2. ARHITEKTUUR-EHITUSLIKUD TINGIMUSED

Hoonestuse olulisemad arhitektuurinõuded:

- Hoonestusviis lahtine.
- Elamu projekteerida maksimaalselt kolme maapealse korrusega, kusjuures kolmas korrus on katusealune. Abihooned 1 korrusega.
- Lubatud soklita või sokliga hoone, sokli kõrgus kuni 0,5m.
- Katusekalle 12° - 45° ;
- Ühtne välisviimistlus grupis, fassaadimaterjal-puit, kivi, krohv, metall, klaas. Kivi ja krohvi kasutada hoone fassaadil kombineeritud puitmaterjaliga. Omavahel võib kombineerida erinevaid materjale ja liigendatud fassaade. Plastikvoodrite kasutamine ei ole lubatud.
- Värvilahenduses eelistada pastelseid, sooje ja looduslähedasi värvitoone.
- Katusekattematerjal vaba.
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun, tumepunane).
- Abihoone peab sobima elamu arhitektuuriga.

Hoonete eskiisprojektid tuleb kooskõlastada valla arhitektiga.

Aiad ja piirded

Piirdeaedade kõrgused kuni 1,5 meetrit. Lubatud on kasutada vertikaalset puitlipp-, varbmetall-, või metallvõrkaeda. Kruntide piirdena ei ole lubatud kasutada läbipaistmatuid plankaedu.

Teed ja platsid

Juurdepäas planeeritud alale on tagatud 1982522 Petsaku teelt. Juurdepäas abihoonetele on tagatud Petsaku põik L1 kaudu, millele tuleb seada juurdepääsuteeservituut Petsaku tee 20 igakordse omaniku kasuks. Vastavalt „Otsa maaüksuse detailplaneeringule“ on Petsaku tee ja Petsaku põik juurdepääsuteele määratud teekaitsevöönd 5m krundi piirist.

Teede katetena krundisiselt kasutada looduskivi-, betoonkivi, graniitsõelmeid, kruusa.

Detailplaneeringus on kavandatud 3 parkimiskohta elamumaa krundil.

5.3. VERTIKAALPLANEERING NING SADEMEVESI

Vertikaalplaneerimisel lähtuda olemasolevast reljeefist. Kui hoonete ehitusprojektides nähakse ette maapinna tõstmist, tuleb see projekteerida ja teostada selliselt, et on välistatud liigvee valgumine naaberkinnistutele. Kruntide sademevesi lahendatakse pinnasesse immutamise omal kinnistul. Hoonete katuse sademeveed juhtida rennide ja torustikega maapinnale, kus see haljasaladel immutatakse. Võttes arvesse viimastel aastatel täheldatud äärmuslikke ilmastikunähtusi nagu pikaajalised põuad, siis vihmavee kogumine on muutunud eriti oluliseks. Mahutisse kogutud vett võib kasutada põuaperioodidel muru kastmiseks.

5.4. INSENERTEHNILINE LAHENDUS

Krunte läbivate tehnovõrkudega aladele tuleb kehtestada servituut vastavalt maakasutusele ja hoonestusõiguse plaanile, mis kohustab krundi omanikku võimaldama trassi ehitust ja hooldamist.

Harku Vallavolikogu 26.03.2015 otsusega number 30 „Harku vallas kavandatavate elamuühikute tarbeks vajaliku veeressursi määramine detailplaneeringutes arvestamiseks“ on määratud elamuühiku teenindamiseks vajalikuks veemahuks $0,3 \text{ m}^3/\text{ööpäevas}$.

5.4.1. VEEVARUSTUS

Planeeritava ala ööpäevane veevajadus on $Q=0.3\text{m}^3/\text{d}$. Veevarustus on lahendatud olemasoleva puurkaevu PRK0009536 baasil, mis paikneb Petsaku tee 17 maaüksusel (katastritunnus 19801:011:0400).

Peale ÜVK kohase vee- ja kanalisatsioonitrassi väljaehitamist piirkonda on maaüksuste igakordne omanik kohustatud 2 aasta jooksul vee- ja kanalisatsioonitrassi väljaehitamisest arvates liituma vee- ja kanalisatsioonitrassiga vee-ettevõtja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

5.4.2 KANALISATSIOON

Planeeringu-ala kavandatud heitvee vooluhulk võrdub tarbevee vajadusele ja on arvutuslikult kuni $0.3\text{m}^3/\text{d}$. Planeeritud elamumaa krundi reoveed on lahendatud omapuhasti baasil.

Vastavalt Harku Vallavolikogu 26.01.2017 määrusele nr 2 „Harku valla reovee kohtkäitluse ja äraveo eeskiri“ § 5 lg 2 on isikliku majapidamise heitvee või ööpäevas vähem kui viie kuupmeetri heitvee pinnasesse juhtimiseks vajalik reovee kohtkäitlusluba.

Peale ÜVK kohase vee- ja kanalisatsioonitrassi väljaehitamist piirkonda on maaüksuste igakordne omanik kohustatud 2 aasta jooksul vee- ja kanalisatsioonitrassi väljaehitamisest arvates liituma vee- ja kanalisatsioonitrassiga vee-ettevõtja poolt seatavatel tingimustel, sh tasuma liitumistasu liitumise hetkel kehtiva hinnakirja alusel.

5.4.3. TULETÕRJEVEE VARUSTUS JA TULEOHUTUSNÕUDED

Planeeritavate elamute maksimaalne kõrgus on 9,14 m. Hoone maksimaalne korruselisus on 3.

Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ lisa 1 alusel on detailplaneeringu alale planeeritud elamud koos abihoonetega I kasutusviisiga ehitised. Hoonete lubatud vähim tulepüsivusklass on TP-3 (lubatud TP-2 ja TP-1).

Hoonete vaheline kuja on määratud vastavalt Siseministri määrus nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“ § 22. Tule leviku takistamine

(1) Tule levimist teisele ehitisele, välja arvatud piirdeaiale, postile ja muule sarnasele, peab vältima nõnda, et oleks tagatud inimese elu ja tervise, vara ja keskkonna ohutus.

(2) Hoonetevaheline kuja peab olema vähemalt kaheksa meetrit. Kui hoonetevaheline kuja on vähem kui kaheksa meetrit, piiratakse tule levikut ehituslike abinõudega. Kuja nõuet rakendatakse ka rajatisele, kui rajatis võimaldab tulelevikut.

(3) Hoonetevahelist kuja mõõdetakse üldjuhul välisseinast. Kui välisseinast on üle poole meetri pikkuseid eenduvaid põlevmaterjalist osi, mõõdetakse kuja selle osa välisservast.

(4) Käesoleva paragrahvi lõikes 2 nimetatud kuja arvestamisel võib ühe kinnistu piires lugeda üheks hooneks hoonetekompleksi, kui sellised hooned on samast tuleohutusklassist. Kui selliste hoonete kogupindala on TP3-klassi hoonete puhul suurem kui 400 ruutmeetrit ning TP2- ja TP1-klassi hoonete puhul suurem kui 800 ruutmeetrit, siis peab tule levikut takistama ehituslike abinõudega.

(5) Naaberkinnistul paikneva I kasutusviisiga ühe ja kahe korteriga elamu ning abihoone puhul, kui ei ületata lõikes 4 esitatud piirväärtusi, peab:

1) tulelevik olema takistatud vähemalt 60 minuti jooksul, kui kuja on alla nelja meetri;

2) tulelevik olema takistatud vähemalt 30 minutit, kui kuja on neli kuni kaheksa meetrit.

Tuleohutuskujad ja ehitiste tulepüsivusklassid määratakse ehitusprojekti koosseisus igale konkreetsele hoonele või rajatisele.

Siseministri määrusele nr 10 (edaspidi määrus nr 10) „Veevõtukohta rajamise, katsetamise, kasutamise, korrashoiu, tähistamise ja teabevahetuse nõuded, tingimused ning kord“ § 6 lg 3 kohaselt veevõtukoht

peab paiknema ehitise sissepääsust ja tuleohutuspaigaldiste päästemeeskonna toitesisenditest kuni 200 meetri kaugusel ning vastavalt § 6 lg 5 esimese kasutusviisiga hoone veevõtukoha kaugust ehitisest võib suurendada kuni 400 meetrini, kui voolikuliini veevõtukohast hooneni saab vedada sirgjooneliselt. Määruse nr 10 § 7 lg 6 kohaselt on I kasutusviisiga ja sellega võrdsustatud hoonel veevõtukoha veeallikas piisavaks veekoguseks vähemalt 30 m³.

Vajalik kustutusvesi saadakse Petsaku põik 2 maaüksusele rajatud 15 m³ tuletõrjemahutist ning lisaks paikneb 230 m kaugusel Vääna jõgi kust on võimalik tulekahju korral võtta tuletõrjevett. Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

5.4.4. ELEKTRIVARUSTUS

Petsaku tee 20 maaüksus omab liitumist Elektrilevi OÜ-ga 12.12.2020 võrgulepingu nr 24016476/1. Võrguühenduse läbilaskevõime elektrienergia võrgust võtmisel on 3x25A. **Võrguühenduse läbilaskevõime elektrienergia võrku andmisel on 20 kW.** Võrguühenduse kaitsme nimivool on 32A. **Päikeseenergia toodetakse valdavalt enda tarbeks.**

5.4.5. TELEKOMMUNIKATSIOON

Antud detailplaneeringuga pole kavandatud liitumist Telia sidekaabliga. Telekommunikatsioon detailplaneeringu alal on tagatud mobiilside baasil, kuna lähim mobiilsidemast paikneb planeeritud elamumaa kruntidest ca 770m kaugusel. Perspektiivselt, kiire interneti olemasolul, toimub liitumine ning ühendus valguskaabliga vastavat teenust osutava ettevõtte tehnilistele tingimustele.

5.4.6. SOOJAVARUSTUS

Soojavarustus planeeritaval alal on lahendatakse individuaalkütte baasil, selleks on maaküte.

6. HALJASTUS JA KESKKONNAKAITSELISED ABINÕUD

Planeeritava alal puudub olemasolev kõrghaljastus. Puude istutamisel tuleb järgida tehnovõrkudest tulenevaid kajasid.

Soovitame rajada alale kõrg- ja madalhaljastuss, selleks soovitav kasutada:

Okaspuud:

lehised (Larix sp.)

kadakad (Juniperus sp.)

Lehtpuud :

harilik vaher ja tema vormid (Acer platanoides cv.)

mägivaher (Acer pseudoplatanus)

harilik pihlakas ja tema vormid (Sorbus aucuparia cv.)

poopuu (Sorbus intermedia)

viirpuud (Crataegus sp.) jt.

Kavandatav tegevus (maaüksuste vahelise piiri muutmine, hoonestusala ja ehitusõiguse täpsustamine kooskõlas üldplaneeringuga) ei ole vastavalt keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse (KeHJS) § 33 lõike 1 punktis 3 nimetatud detailplaneering, s.o detailplaneering, mille alusel kavandatakse KeHJS § 6 lõikes 1 nimetatud tegevust. Samuti pole 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 eelhindang, täpsustatud loetelu" alla. Seega ei ole antud juhul

kavandatud tegevuse puhul kohustuslik keskkonnamõju strateegilise hindamise (KSH) algatamine ega ka selle tarbeks eelhindangu koostamine, mistõttu pole võimalik ega ka vajalik KSH algatamise või algatamata jätmise üle kaalutusotsuse langetamine.

Jäätmed tuleb koguda liigiti vastavatesse kinnistesse konteineritesse ning korraldada nende ära vedu. Soovitavalt varjata konteinereid variseina või haljastuse abil nii, et see jääks elanikele ja küllastajatele märkamatuks. Konteinerite koht määratakse hoone ehitusprojekti.

Jäätmete kogumine lahendatakse vastavuses Jäätmeseadusega ja Harku valla jäätmehoolduseeskirjadega. Bioloogiliselt lagunevad köögijäätmed tuleb kompostida oma kinnistul asuvas kinnises kompostris või kasutada eraldi biojäätmete konteinerit.

7. RADOONIRISKI VÄHENDAMISE VÕIMALUSED

Radoon on radioaktiivne gaas, mis tekib raadiumi lagunemisel. Siseõhku tungib radoon hoone all olevast maapinnast, majapidamisveest ning ehitusmaterjalidest. Läbilaskev täitekrüusa kiht soodustab radooni imbumist siseruumidesse.

Peamine radoonileke keldrita maja eluruumidesse toimub põranda ja vundamendi ühenduskohast, kuid ka aluspõhja ja kandvate välisseinte liitekohtadest, põrandapragudest, keldripõrandast, elektrikaablitest ja veetorude läbiviimiskohtadest põrandas; radooni võib sisaldada majapidamisvesi, puurkaevud, ehitusmaterjalid.

Radoonist tulenev terviserisk

Peamine radoonist tulenev risk inimese tervisele on seotud hingamisteede ja kopsuvähiga. Seda tõestavad nii epidemioloogilised uuringud inimeste hulgas kui ka katselised uuringud loomadel. Radoon ja tema tütarproduktid sattuvad organitesse sisse hingatava õhuga. Organismis jätkub nii gaasilise radooni kui sinna aerosoolidele kinnitunud sattunud radooni tütarproduktide spontaanne radioaktiivne lagunemine. On selge, et radoonisisalduse tõustes suureneb ka kopsuvähi riski tase.

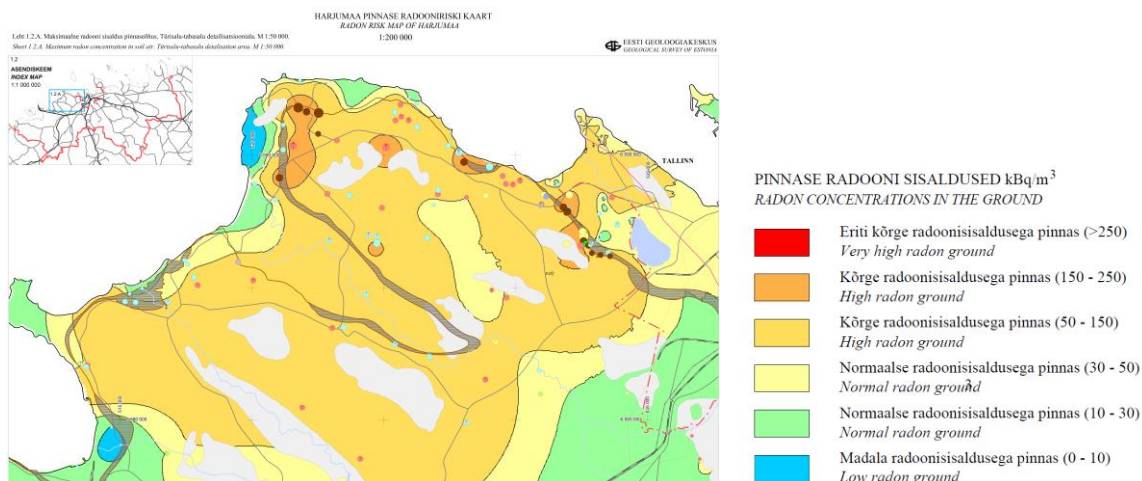
Õnneks on radoonisaastest vabanemine teadlaste kinnitusel suhteliselt lihtne.

Kõige paremini aitab radooni vähendamiseks tuulutamine. Radoonist lahtisaamiseks tuleb kogu maja tuulutada iga päev vähemalt tund aega. Majasse kogunenud gaas lahkub sealt tuuletõmbusega kergesti. Hoone vundamendi alla rajada tuulutustorustik. Välisõhus radoon inimestele ja muudele elusolenditele ohtu ei kujuta.

Detailplaneeringu ala asub Harjumaa radooniriski kaardi andmetele tuginedes alal kus kohati võib esineda kõrge radoonisisaldusega pinnaseid.

Hoonete projekteerimisel tuleb tugineda euronormidele, mis ühtib Eesti Standardiga EVS 840:2017 „Juhised radoonikaitse meetmete kasutamiseks uutes ja olemasolevates hoonetes“.

Enne detailplaneeringu elluviimist tuleb vastavalt EVS 840:2017 alapeatükile 4.1 *Radoon ja selle allikad* järgi teha elamutele pinnase mõõtmised.



8. KURITEGEVUSRIISKE VÄHENDAVAD ABINÕUD

Kuritegevuse riske vähendavate abinõude valikul on lähtutud Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine“.

Kuriteohirmu vähendavad hea nähtavus, valgustus, jälgitavus ja korrashoid

9. PLANEERINGUGA KAVANDATU REALISEERIMISE VÕIMALUSED

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Planeeringualal edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismõistetele.

Detailplaneerinu kehtestamisele järgnevate toimingute ja tegevuse järjekord:

- katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimine vastavalt detailplaneeringule.

10. PLANEERINGU REALISEERIMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Tuleb tagada, et kavandatud ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Juhul, kui planeeritava tegevusega tekitatakse kahju kolmandatele osapooltele, kohustub kahjud hüvitama kahju tekitanud krundi igakordne omanik. Kahjude all on mõeldud eeskätt ehitustegevusest tulenevaid kahjusid (rikutud teed, haljastus, tehnovõrgud vms samuti ebamõistlikult pikk teel või tänaval transpordi kinnihoidmine jms).

II DETAILPLANEERINGU JOONISED

JOONIS_1_SITUATSIOONI_PLAAN_A4

JOONIS_2_KONTAKTVÖÖNDI_PLAAN_A3

JOONIS_3_TUGIPLAAN_320X500

JOONIS_4_PÕHIJONIS-TEHNOVÕRKUDEGA_445X550