

Töö nr: DP-03/02-2021

Rannamõisa külas Kõrgemäe tee 10a maaüksuse ja lähiala detailplaneering

Asukoht:

Harjumaa, Harku vald, Rannamõisa küla

Huvitatud isik:

Kristel Mäekask

Planeerija:

Triin Kask

Tartu 2023

SISUKORD

A	SELETUSKIRI	3
1.	Planeeringu koostamise alused	3
2.	Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta	3
3.	Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid	4
4.	Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs	4
5.	Olemasoleva olukorra iseloomustus	6
6.	Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringlahenduse kaalutlused	7
7.	Planeeritava maa-ala jaotamine ja hoonestusala määramine	11
8.	Krundi ehitusõigus	11
9.	Arhitektuuri- ehituslikud ja kujunduslikud nõuded ehitistele	12
10.	Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	12
11.	Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted	13
12.	Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad	14
12.1	Veevarustus, kanalisatsioonivarustus ja tuletõrjevõrvarustus	14
12.2	Sademevesi	14
12.3	Välisvalgustus ja elektrivarustus	15
12.4	Soojavarustus	15
12.5	Sidevarustus	16
13.	Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded	16
14.	Servituutide vajaduse määramine	16
15.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	16
16.	Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi (pinnase, põhjavee ja õhu kvaliteedit jms) tagavate nõuete seadmine	17
17.	Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja	17
18.	Planeeringu elluviimine	17
19.	Üldplaneeringu muutmise põhjendused ja selgitused	18
B	KOOSKÕLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE	22
C	PLANEERINGU JOONISED	24

A SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Harku vallale 30.03.2020 esitatud detailplaneeringu algatamise taotlus ning Vallavalitsuse planeerimiskomisjonilt 20.04.2020 saadud seisukoht, et põhimõtteliselt ollakse nõus detailplaneeringu algatamisega. Algatamise eelne koostöö ametitega on toodud käesoleva seletuskirja ptk B. Detailplaneering algatati 27. jaanuar 2022 Harku vallavolikogu otsusega nr 14 „Rannamõisa külas Kõrgemäe tee 10a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine“.

Planeeringu koostamise alusplaaniks on 12.10.2020 mõõdistatud geodeetiline alusplaan täpsusastmega 1:500. Koostaja REIB OÜ (MTR Reg nr EG10434933-0001), töö nr TT-5749. Koordinaadid Lambert-EST 97 süsteemis. Kõrgused EH2000 süsteemis.

2. Detailplaneeringu eesmärk ja andmed planeeringuala kohta

Planeeringualaks on Rannamõisa külas Kõrgemäe tee 10a katastriüksus (katastritunnus 19801:001:1554, pindala on 4831 m² ja sihtotstarve 100% maatulundusmaa, registrikood 9407402). Kinnistu omanik on Kristel Mäekask.

Detailplaneeringu eesmärgiks on kaaluda võimalusi ehitusõiguse määramiseks üksikelamu ehitamiseks ning tehnovõrkude ja juurdepääsuteede ning haljastuse lahendamine. Lisaks kaalutakse planeeringuga katastriüksuse jagamist kaheks krundiks: üksikelamu krunt (EP 100%) ja üldkasutatav looduslik maa (HL 100%).

Harku valla üldplaneeringu kohaselt on detailplaneeringu ala range režiimiga looduslik haljasmaa, kuhu täiendavat elamuehitust ette ei nähta. Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduste muutmise ettepanekut. Käesolev detailplaneering on üldplaneeringut muudev. Üldplaneeringu muutmise põhjendused on esitatud käesoleva detailplaneeringu seletuskirja ptk 6.

3. Varem koostatud arvestamisele kuuluvad planeeringud ja dokumendid

- ◆ Harku valla üldplaneering (jõustunud 17.10.2013 otsusega nr 138);
- ◆ Harju maakonnaplaneering 2030+(kehtestatud riigihalduse ministri 09.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/78);
- ◆ Harku valla ehitusmäärus (jõustunud 01.07.2017);
- ◆ Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja väärtuslikke maastikke määrav ning tihehoonestusalasid täpsustav teemaplaneering (kehtestatud Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51);
- ◆ Planeerimisseadus ja selle rakendusaktid (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Ehitusseadustik (jõustunud 01.07.2015);
- ◆ Planeeringu vormistamisele ja ülesehitusele esitatavad nõuded (Riigihalduse ministri 17.10.2019 määrus nr 50);
- ◆ Muud standardid, määrused ja seadused

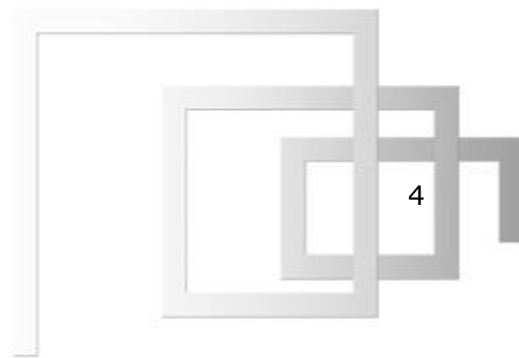
4. Planeeritava maa-ala lähiümbruse ning ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs

Planeeritav katastriüksus on planeeringueelselt 100% maatulundusmaa ning Harku valla üldplaneeringuga määratud range režiimiga looduslikuks haljasmaaks. Väljavõte ülplaneeringu maakasutusplaanist on esitatud joonisel 2.

Planeeringuala asub kompaktse asutusega alal Kõrgemäe tee edelapoolsel küljel. Hoonestus on kompaktsem ja korrapärasem teest planeeringuala poolsel küljel, vastasküljel on munitsipaalomandis olev ulatuslik männik (Ringtee männik), mille sisse on moodustatud rohkelt elamukrunte. Männiku sisse moodustatud kruntide omapärast jaotust on võimalik näha situatsiooniskeemilt (joonis 1). Üle männiku linnulennult ca 310 m kaugusel on merepiir (Kakumäe laht).

Hajusam on hoonestus planeeringualast ida-kagu suunas, kus on üldplaneeringujärgselt range režiimiga looduslikuk haljasmaa, kuhu elamuehitust ette ei nähta. Samasse suunda jääb ka riigiomandis olev Keila metskond 10. Planeeringuala kontaktvööndi ehituslike ja funktsionaalsete seoste analüüs on esitatud joonisel 2.

Planeeritav ala piirneb kolme hoonestatud elamukrundiga, ühe hoonestamata elamukrundiga, kahe transpordimaa katastriüksusega ning ühe piirneva katastriüksuse sihtotstarbed on 60% tootmismaa ja 40% transpordimaa. Planeeringuala piirinaabrid on esitatud tabelis 1. ning naabrite paiknemine on nähtav planeeringu joonistel.



Tabel 1. Planeeringuala piirinaabrid

Lähiaadress ja tunnus	Katastriüksuse sihtotstarve	Pindala
Kõrgemäe tee 10 (19801:001:1720)	Elamumaa 100%	1799 m ²
Kõrgemäe tee (19801:002:0571)	Transpordimaa 100%	40412 m ²
Kõrgemäe tee 12 (19801:001:1730)	Elamumaa 100%	4505 m ²
Taarikivi tee 6 (19801:001:1570)	Elamumaa 100%	17135 m ²
Allika tee (19801:001:1789)	Transpordimaa 100%	2227 m ²
Allika tee 3 (19801:001:2140)	Elamumaa 100%	2131 m ²
Tilgu tee 10a (19801:001:0606)	Tootmismaa 60%; Transpordimaa 40%	4011 m ²

Lähimad teenuseid pakkuvad asutused nagu raamatukogu, kool, lasteaed, kauplused, apteek, perearstid ning huvihariduse ja vabaaja veetmise võimalused on olemas Tabasalu alevikus. Tabasalu alevik jääb planeeritavast Kõrgemäe tee 10a katastriüksusest kagu suunda linnulennult ca 2,5 km kaugusele. Tallinna kesklinn jääb ca 14 km kaugusele.

Lähim bussipeatus 'Sõrve tee' asetseb planeeringualast umbes 600 m kaugusel kagu suunas 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ääres.

Käesolevas detailplaneeringus on sobiva lahenduse väljatöötamiseks arvestatud kontaktvööndi olemasoleva arhitektuurse pildi ja haljastuse eripäraga. Lähipiirkonnas kehtestatud detailplaneeringute põhjal on määratud hoonete maksimaalne lubatud kõrgus 9 m maapinnast.

Lähipiirkonna elamukruntidel paiknevad väikeelamud koos abihoonetega. Välisviimistluses on kasutatud nii puitu, betooni, kivi kui neid kõiki kombineerituna. Katusetüübilt on esindatud nii viilkatused, kaldkatused, lamekatused kui kaarkatused (foto 1). Katusekatte värvuseks on peamiselt hall või pruun. Lähipiirkonda ilmestab suur männikute osakaal, mis annab alale teatava miljöö.



Foto 1. Vaade kontaktvööndi hoonetusele. Allikas Maa-ameti fotoladu. Pildistatud 04.05.2020

5. Olemasoleva olukorra iseloomustus

Planeeritava Kõrgemäe tee 10a katastriüksus (katastritunnus 19801:001:1554) suurus on 4831 m² ja sihtotstarve 100% maatulundusmaa, millest 1851 m² moodustab haritav maa, 2266 m² metsamaa, 473 m² looduslik rohuma ja 241 m² on määratletud kui muu maa.

Planeeringuala asukoht on näidatud situatsiooniskeemil (joonis 1) ja olemasolev olukord on kajastatud tugiplaanil (joonis 3).

Planeeringuala on hoonestamata.

Planeeringualale on olemas kaks juurdepääsu: üks Kõrgemäe teelt (19801:002:0571) ja teine läbi Tilgu tee 10a katastriüksuse (19801:001:0606). Olemasolevad säilitatavad juurdepääsud on näidatud põhijoonisel (joonis 4).

Planeeringuala on suhteliselt ühtlase reljeefiga. Kõrgused jäävad vahemikku 24,13-30,12 m. Peamised ebatasasused reljeefis on Proomu allika ümbruses katastriüksuse edelapoolses küljes (joonis 3).

Planeeringualale ulatuvad järgmised kitsendused:

- ◆ Kinnismälestis „Proomu allikas“, väline tunnus 17527, kaitsevöönd 50 m. Allikaga kaasnevad ka veekaitseelised vööndid: 10 m ranna või kalda veekaitsevöönd, 25 m ranna või kalda ehituskeeluvöönd, 50 m ranna või kalda piiranguvöönd;
- ◆ Maa-alune vee ja kanalisatsiooni survetorustik alla 250mm, väline tunnus 6814-301-2-1, omanik Strantum OÜ, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;

- ◆ Tilgu tee 10a katastriüksusel paiknev Puurkaev, väline tunnus PRK0004660, sanitaarkaitseala ulatus 30 puurkaevust;
- ◆ Elektriõhuliin alla 1 kV, väline tunnus M79226142, omanik Elektrilevi OÜ, kaitsevöönd 2 m mõlemal pool telge;
- ◆ Sideehitis, väline tunnus 54774520, omanik Telia Eesti AS, kaitsevöönd 1 m mõlemal pool telge.

Kitsenduste allikaks on Maa-ameti kitsenduste kaart, mille väljavõte on esitatud joonisel 2.

6. Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringlahenduse kaalutlused

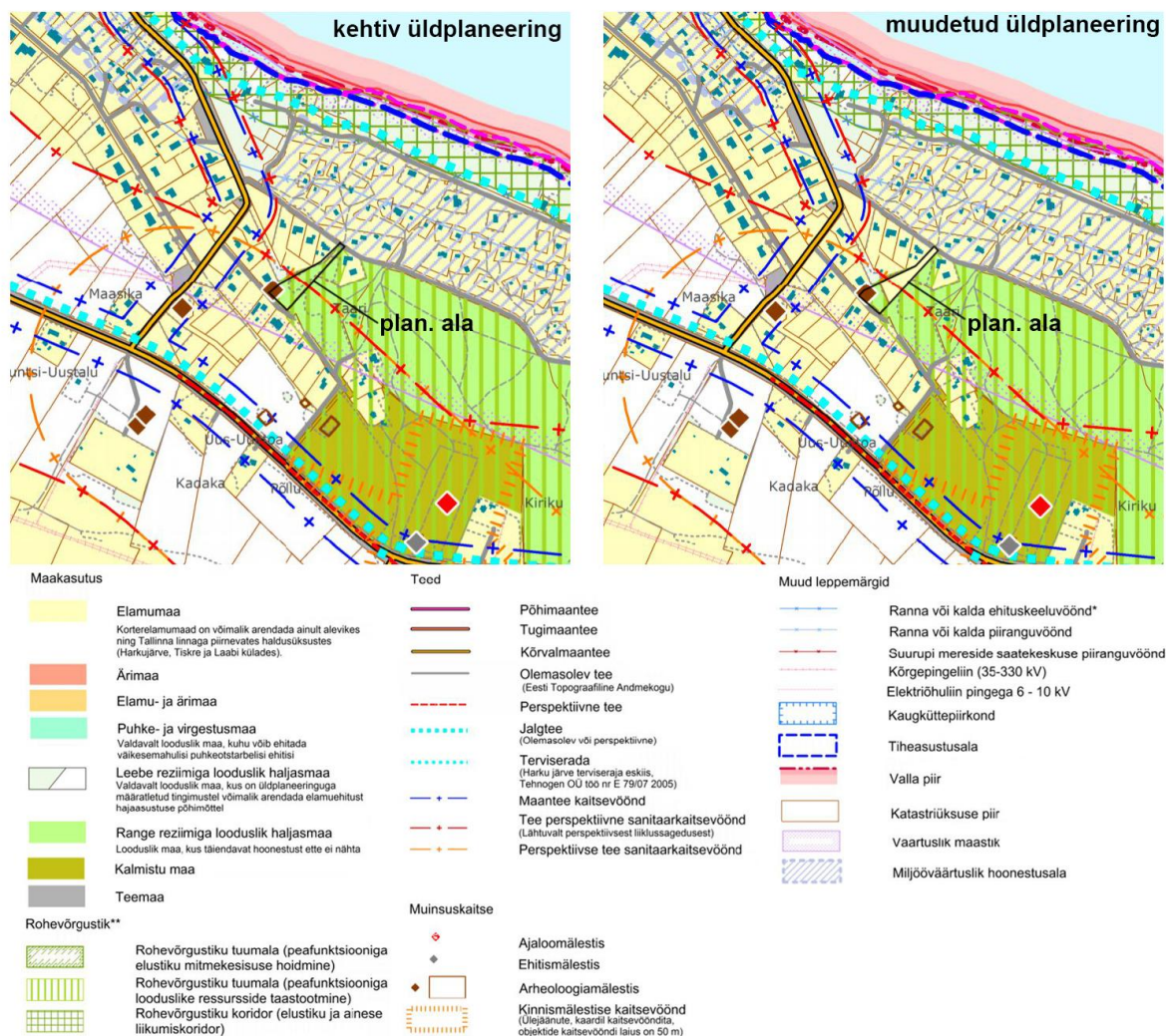
Vastavalt Harju maakonnaplaneering 2030+ ptk 2 „ASUSTUSSTRUKTUUR JA ASUSTUSE SUUNAMINE“, tuleb tihedalt asustatud aladel kompaktsust tõsta ning hajaasustuses olemasolevat elukeskkonna kvaliteeti hoida, sh säilitada pühasustust äärealadel. Mitmekülgse elukeskkonna säilitamiseks tuleb vältida sellist asustuse arengut, mis ei järgi olemasolevat hajaasustusstruktuuri, kuid ei moodusta ka iseseisvat kompaktsust asustusüksust.

Maakonnaplaneeringu ptk 3.3 „LOODUSKESKKONNA VÄÄRTUSED“ ütleb, et tulenevalt Tallinna lähiala roheline võrgustiku paiknemisest tiheda asustuse ja intensiivse inimtegevuse surve piirkonnas, on antud piirkonna rohevõrgu käsitlemise puhul oluline võrgu ökoloogilise funktsiooni kõrval rõhutada ka inimkeskseid eesmärgi. Selles osas on rekreatiivsed teenused inimese poolt üheks tajutavamaks ökosüsteemi hüveks. Tugeva inimkasutuse surve tõttu on selles piirkonnas sidusa rohevõrgu säilitamise jälgimine eriti oluline. Rohelise võrgustiku aladele ehitiste/rajatiste kavandamine on erandjuhul lubatud, kui sellega säilib roheline võrgustiku terviklikkus ja toimimine. Maakonna tasandil on vajalik säilitada/parandada roheline võrgustiku funktsioneerimist ja sidusust. Sidususe säilitamisel on keskne roll rohekoridoridel. Ehitusalade valik peab lähtuma rohelisest võrgustikust. Oluline on jälgida just kohaliku tasandi planeeringutes, et kavandatav asustus ei häiriks roheline võrgustiku funktsionaalset toimimist.

Kuna planeeritav katastriüksus paikneb vahetult tihehoonestusega ala ääres, võib ühe majapidamise lisandumist tõlgendada ala kompaktsuse tõstmiseks ning kuna katastriüksuse loodusliku väärtusega osa säilitatakse looduslikuna ning üldsusele ligipääsetavana, on tagatud ka maakonnaplaneeringust tulenevad rohevõrgustiku eesmärgid. Uus elamukrunt moodustatakse alale, millel ei paikne kõrghaljastust, ega ühtegi erilist loodusväärtust.

Üldplaneeringut muutvaks detailplaneeringuks loetakse muuhulgas detailplaneeringud,

millega kavandatakse üldplaneeringujärgse maakasutuse muutmist. Käesoleva detailplaneeringuga soovitakse range režiimiga haljasmaa maakasutusega (määratud ka rohevõrgustiku tuumalaks) alal paiknevat katastriüksust jagada kaheks krundiks ja määrata ühele krundile loodusliku maa otstarve (antud osal säilib kooskõla üldplaneeringuga) ning teisele krundile üksikelamumaa otstarve (vt skeem 1).



Skeem 1. Üldplaneeringu muudatuse ettepanek.

Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu algatamine ja koostamine peab olema kaalutletud, seega on antud peatükis esitatud põhjendused detailplaneeringu eesmärkide sobivuse kohta ruumilisse keskkonda. Analüüsitud on planeeringujärgset kasu nii avalikkusele kui planeeringust huvitatud osapoolle.

Kuivõrd planeeritav ala paikneb rohevõrgustiku tuumala ja püsivalt asustatud elamuala piiri peal, ei kaasne ühe elamukrundi moodustamisega rohevõrgustiku killustumist.

Käesolevas planeeringus arvestatakse Harku valla ruumilise arengu suunamise eesmärkidega, sest peetakse silmas väärtuste säilitamise ja arenguvajaduste täitmise vahelist tasakaalu. Krunt on planeeritud jagada selliselt, et üldkasutatavaks loodulikuks maaks jääb krundi osa, millel paikneb loodulikult mitmekesine haljastus ja erilmeline reljeef ning kinnismälestis „Proomu allikas“ (fotod 2 ja 3). Looduliku maa otstarbega krundile ehitustegevust ette ei nähta ning sealsed kooslused kuuluvad säilitamisele ja tagatakse ligipääsetavus avalikkusele.



Foto 2. Ohvriallikas - kirdest. Foto: O. Multer, 08.05.198...

Foto 3. 18.09.2020 H. Tomps

Käesoleval hetkel jääb Proomu allikas eraomandis asuvale maatulundusmaa sihtotstarbega katastriüksusele, planeeringujärgselt aga määratakse eraldatavale krundile üldkasutatava maa sihtotstarve, mis tähendab, et antud krundi pole lubatud hoonestada, huvilistele piirata ega kasutada tulu saamise otstarbel. Kuna üldkasutatav krunt jääb siiski eraomandisse, seatakse planeeringuga nõuded, mis tagavad krundi ja sellel paikneva Proomu allika küllastamise edaspidised võimalused (nõuded on loetletud ptk 11). Sellest tulenevalt paraneb planeeringujärgselt ühendus ja vaba liikumine Proomu allika ning kagusuunas ulatuslikumal looduslikul haljasmaal paikneva Taru/Taari hiidrahnu vahel.

Moodustatav üldkasutatav krunt, millel paikneb Proomu allikas, jääb eraomandisse põhjusel, et see on kuulunud antud kinnistuomaniku perele ajalooliselt juba mitmete põlvkondade jooksul. Allikas on omistanud perele olulise emotsionaalse väärtuse ning selle edaspidine säilimine on prioriteediks. Allika lähedale moodustatavale elamukrundile elama asumine võimaldab objekti pidevalt jälgida ning tagada ala korrashoiu ja looduslikkuse. Kuna varasemalt on korduvalt olnud probleeme alale prügi ja ka ehitusjätmete ladustamisega võõraste poolt, on ala jälgimine kinnismälestise kaitsmiseks vajalik. Pideva järelevalvega ja korrastatud piirkond on ühtlasi atraktiivsem ka huvilistele, kes peavad lugu puhtast looduskeskkonnast.

Üksikelamu otstarbega krunt on planeeritud katastriüksuse osale, mis ei oma olulist rekreatiivset ega looduslikku väärtust. Suur osa olemasolevast murukamarast ja haljastusest

on hävinud 2019 aastal ühisveevärgi trasside rajamise käigus toimunud kaevetööde või sõidukite manööverdamise tagajärjel, puudub kõrghaljastus. Kuna antud krundi osa on juba koormatud tehnotrasside ja nende kaitsevöönditega, ei saa ala käsitleda rangelt loodusliku keskkonnana.

Hoonestuse planeerimisel on arvestatud lähipiirkonnas olevate hoonete mahtudega ning Harku valla üldplaneeringus elamumaale esitatud tingimuste ja põhimõtetega. Lähipiirkonna üksikelamute ehitisealused pinnad on vahemikus ca 100-400 m². Vastavalt kehtivale teemaplaneeringule on elamuala kruntide suurusega vahemikus 2000-5000 m² maksimaalne ehitisealune pind kuni 15% krundi pindalast, mida ka käesolev detailplaneering arvestab: võttes aluseks olemasoleva krundi suuruse, on planeeritud täisehitusprotsent kuni 6%, aga arvestades, et krunt jagatakse kaheks, on moodustava elamukrundi täisehitusprotsent umbes 10% ja moodustatava üldmaa täisehitusprotsent 0%.

Piirkonna elamute arhitektuuris ei ole eristatav läbivalt kindel stiil, seega arvestatakse vaid hoonete mahtusid ja kõrgusi ning välistatakse looduskeskkonda ebasobilik arhitektuur. Hoonestusala asukoha määramise aluseks võetakse krundipiirid ja krundile ulatuvad kitsendused/kaitsevööndid, millega välistatakse võimalikud ohud olemasolevatele tehnovõrkudele ja kinnismälestisele.

Planeeringuga moodustatavatele kruntidele on olemas eraldi juurdepääsud, seega säilib olemasolev olukord ja ei mõjutata liiklusohutust ega suurendata survet keskkonnale uute teede rajamise näol.

Ette on nähtud liitumine ühiskanalisatsiooni- ning veevärgiga, mis tagab, et trasside lahendus vastab nõuetele ja ei ilmne ohtusid põhjavee kvaliteedile. Oluline on märkida, et planeeritavale krundile on välja ehitatud nii kanalisatsiooni kui veega liitumise punktid, mis tähendab, et ÜVK projekti koostamisel on juba arvestatud perspektiivse krundi hoonestamise võimalusega. Samuti on krundi Kõrgemäe tee äärse piiri läheduses olemas tuletõrjehüdrant, mis tagab vajaduse korral päästetööde kiire toimimise ning krundile pole vaja spetsiaalselt uut tuletõrjeveevõtukohta rajada.

Üksikelamute planeerimine annab võimaluse piirkonda elama asuda elanikel, kellele katastriüksus on ajalooliselt kuulunud. Piirkond, kus käesolev detailplaneeritav katastriüksus paikneb, on ka üldiselt kvaliteetne elukeskkond, sest paikneb looduskaunis miljöös. Samas on tagatud lähedus Tallinna linnas või Tabasalu alevikus paikneva taristu ning võimalike töökohtadega.

Planeeringu täpne lahendus on kirjeldatud alljärgnevatel peatükkides ning detailplaneeringu joonistel.

7. Planeeritava maa-ala jaotamine ja hoonestusala määramine

Detailplaneeringuga jagatakse katastriüksus kaheks krundiks (joonis 4). Krundi kasutamise sihtotstarbeks planeeritakse POS 1 krundile üksikelumumaa 100% ja POS 2 krundile looduslik maa 100%.

POS 1 krundile on määratud hoonestusala, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooneid. Lisaks ehitusõigusega määratud ehitistele võib krundile püstitada kuni 3 kuni 20 m² ehitisealuse pinnaga ning kuni 5 m kõrgust hoonet või rajatist. Kõik hooned peavad paiknema hoonestusalas. Tehnorajatised, mänguväljaku elemendid ja prügikonteineri varjualune võivad paikneda ka hoonestusalast väljas.

Hoonestusala määramisel on aluseks võetud krundi piirid (naaberkrundist 4 m), tehnovõrkude kaitsevööndid (kanalisatsioonitrassist 2 m, puurkaevust 30 m) ning kinnismälestise kaitsevöönd 50 m. Krundi hoonestusala on seotud krundi piiridega põhijoonisel (joonis 4).

8. Krundi ehitusõigus

Krundi ehitusõiguse määramise aluseks on võetud Harku valla üldplaneeringuga ja teemaplaneeringuga elamumaale esitatud tingimused:

- ◆ Elamumaa min suurus väljaspool alevikku 2000 m²;
- ◆ maksimaalne lubatud täisehituse protsent (sh nii elamu kui ka kõik selle juurde kuuluvad abiehitised): kuni 20% kuni 2000 m² suurusel krundil; kuni 15% üle 2000 m² suurusel krundidel ja kuni 5000 m² krundil; kuni 10% üle 5000 m² suurusel krundidel või maaüksustel.

Krundi ehitusõiguse koondtabel on esitatud põhijoonisel (joonis 4). Ehitusõigusega on määratud krundi kasutamise sihtotstarve, hoonete suurim lubatud ehitisealune pind, hoonete suurim lubatud arv ning hoonete lubatud maksimaalne kõrgus.

Lubatud on püstitada kuni 9 m kõrgune ja kuni 2korruseline üksikelamu koos abihoonega (abihoone kuni 5 m, 1 korrus). Krundile on lubatud ehitada hooneid ehitusaluse pinnaga kokku kuni 300 m². Lisaks ehitisealusele pinnale on hoonetele lubatud terrassid. Hoonestuse täpsem maht ja paiknemine lahendatakse hoone(te) projekti käigus.

Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 51 „Ehitise kasutamise otstarvete loetelu“ kohaselt on planeeritud ehitiste kasutamise otstarve:

- ◆ 11101 üksikelamu
- ◆ 11103 suvila, aiamaia
- ◆ 12744 elamu, kooli vms abihoone

9. Arhitektuuri- ehituslikud ja kujunduslikud nõuded ehitistele

Planeeringuga on määratud ehitistele põhilised arhitektuurinõuded. Arhitektuurinõuete seadmisel on lähtutud kontaktvööndi keskkonnast, miljööst ja hoonestusest.

Arhitektuur peab olema planeeritavasse ruumi sobiv, piirkonnale eripäraseid arhitekturseid lahendusi tagav, heatasemeline ja keskkonda rikastav. Hooned tuleb projekteerida ja ehitada hea ehitustava ja üldtunnustatud linnaehituslike põhimõtete järgi.

Planeeringuga on lubatud püstitada kuni kaks hoonet. Hooned peavad omavahel stiiliselt kokku sobima.

Katusekalle tohib olla 0-45°. Kahekorruselise hoone puhul on lubatud ainult viilkatus (35-45 ° kaldega) ning teine korrus peab olema kavandatud katusekorrusena. Lamekatus võib olla ainult ühekorruselisel hoonel.

Seina välisviimistluses pole lubatud imiteerivad materjalid nagu näiteks puitu või kivi meenutav plastik vms ning looduskeskkonda ebasobilikud erksad värvused. Lubatud on puit, kivi, krohv, klaas, tellis, kusjuures materjale võib omavahel kombineerida. Põhilised arhitektuurinõuded on esitatud põhijoonisel tabelina (joonis 4).

Aiapiirded peavad olema esinduslikud ja hoonetega kokku sobituma. Sobilik tüüp on hekid kombineeritud võrkaedade või puitaedadega. Täpsed materjalid valida vastavalt hoone välisviimistlusele. Osaliselt läbipaistev piire võib olla kuni 1,4 m kõrgune. Keelatud on massiivsed plankaiad, plekkaiad ja muud läbipaistmatud aiad.

10. Teede maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeritud elamukrundile on olemas Kõrgemäe teelt (joonis 4). Ehitusseadustiku § 71 lõike 2 kohaselt on avalikult kasutatava tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast kuni 30 meetrit. Tee omanik võib kaitsevööndi laiust põhjendatud juhul vähendada. Käsitletava planeeringu raames tee kaitsevööndi laiust ei vähendata, seega Kõrgemäe tee ja Allika tee kaitsevööndi ulatus on 30 m teekatte servast (esitatud joonisel 4).

Krundisisene parkimiskohtade ja juurdepääsutee täpne asukoht, suurus ja kuju

lahendatakse hoonete projektiga teeprojekteerija poolt või eraldi teeprojektiga. Parkimine ja juurdepääsutee parameetrid tuleb lahendada vastavalt Eesti Standardile "Linnatänavad" EVS 843:2016. Parkimine lahendatakse omal krundil. Standardi kohaselt tuleb avandada vähemalt 3 parkimiskohta. Juurdepääsutee peab rajatavale hoonestusele tagama ligipääsu ka päästetehnikale (tee kandevõime vähemalt 26 tonni, tee laius 3,5 m ja võimalusel ümberkeeramisvõimalus).

Planeeritud loodusliku maa krundile on juurdepääs olemas Tilgu tee 10a ning avalikult kasutatava Allika tee kaudu (joonis 4). Juurdepääse pole planeeritud muuta ega ümber ehitada, et säiliks looduslik ilme.

11. Haljastuse ja heakorrastuse põhimõtted

Planeeringuala kõrghaljastus (kõlvikuliselt metsamaa) paikneb katastriüksuse edelapoolses küljes, kus asub ka kinnismälestis „Proomu allikas“. Katastriüksuse osa, kus mets paikneb, on planeeritud eraldada üldkasutatava maa krundiks, mille otstarve on looduslik maa (põhijoonisel POS 2). Looduliku maa krundil tuleb säilitada nii kõrghaljastus kui alusmets ja sealsed taimekooslused. Üldkasutatava maa sihtotstarbelise kasutuse ja igal ajal avalikkusele ligipääsetavuse tagamiseks on seatud järgmised tingimused:

- ◆ krunti pole lubatud piirata aedadega, ega paigaldada mis tahes muid tõkkeid alale ligipääsetavuse takistamiseks;
- ◆ aiapiire on lubatud rajada ainult krundi kirde/ida poolsele piirile, kuhu moodustatakse elamukrunt, mille piiramine võõrastele on ilmselgelt põhjendatud;
- ◆ krunt tuleb hoida puhtana prügist;
- ◆ krundi maapinda ega allikat pole lubatud tahtlikult rikkuda ega muuta;
- ◆ krundil olev haljastus ja allikas säilitada võimalikult looduslikuna.

Planeeritud elamukrundil (POS 1) kõrghaljastus puudub. Haljastus lahendatakse edaspidise krundi kasutamise käigus vastavalt vajadusele või aiakujundusprojektiga.

Heakorra tagamisel tuleb järgida Harku vallas kehtivat heakorra eeskirja.

Jäätmekäitlus lahendada vastavalt kehtivatele normatiividele ning seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavatesse prügikonteineritesse. Rakendada tuleb jäätmete sorteerimist. Prügikonteinerite asukoht tuleb täpsustada ehitusprojekti mahus.

Planeeritaval alal on ette nähtud ainult lokaalne vertikaalplaneerimine (rajatavate hoonete, ehitiste või tehnorajatiste lähiümbruses). Vertikaalplaneerimisel on oluline juhtida sademeveed hoonetest eemale ning immutada oma krundi piires haljasalale. Välistada tuleb

vee valgumine naaberkinnistutele. Vertikaalplaneerimine täpsustatakse hoonete ehitusprojekti koostamise käigus. Teeprojekti koostamisel arvestada, et vett ei juhitaks teelt hoonete poole.

12. Tehnovõrkude ja –rajatiste asukohad

Planeeringuga esitatakse tehnovõrkude põhimõtteline lahendus (joonis 4), mida täpsustatakse edasise projekteerimise käigus.

12.1 Veevarustus, kanalisatsioonivarustus ja tuletõrjeveevarustus

Kuna detailplaneeritava katastriüksuse lähipiirkond on hõlmatud ühisveevärgi- ja kanalisatsiooniga, on ette nähtud ühisveevärgiga liitumine. Liitumispunktid on välja ehitatud ning asuvad planeeringualal (joonis 4). Planeeringuala läbivatele vee- ja kanalisatsiooni trassidele seatakse kaitsevööndi ulatuses (2 m kummalgi pool trassi) isiklik kasutusõigus trasside valdaja kasuks (joonis 4). Trasside hoolduse võimaldamiseks ei ole lubatud isikliku kasutusõigusega hõlmatud ala piirdeaedadega piirata.

Strantum OÜ on planeeringule 17.10.2022 väljastanud ühisveevärgi ja -kanalisatsiooniga (üvk) liitumise ja projekteerimise tehnilised tingimused, mis kehtivad 1 aasta. Vastavalt tehnilistele tingimustele on tagatud veekogus 0,3 m³/d ning ühiskanalisatsiooni vastuvõtava reovee kogus on 0,3 m³/d. Tehniliste tingimuste fail asub planeeringu lisade kaustas. Planeeringuala hoonestusele vee ja kanalisatsiooni trasside projekteerimisel ja rajamisel tuleb antud tingimustega arvestada ning juhul kui töödega alustatakse rohkem kui 1 aasta pärast, tuleb taotleda ka uued tehnilised tingimused.

Igal ehitisel peab olema tulekahju kustutamiseks vajalik tuletõrje veevarustus, mis rajatakse tuleohutuse seaduse kohaselt. Lähtuvalt standardist EVS 812-6:2012 „Ehitise tuleohutus Osa 6: Tuletõrje veevarustus“ on lubatud tuletõrje veevõtukohta maksimaalne kaugus kuni kahekorruselise elamupiirkonna eluhooneni kuni 150 m. Käesoleval hetkel paikneb tuletõrjehüdrant planeeritud hoonestusalast ca 60 m kaugusel Kõrgemäe tee ääres hoonestusala suhtes kirde suunas (vt joonis 4), seega uut tuletõrjeveevõtukohta ei planeerita.

12.2 Sademevesi

Sajuveed hoone katustelt juhitakse mööda veerenni hoone nurkadesse, kust see juhitakse mööda vihmavee- ja sademevee torustiku killustikust imbalale ja hajutatakse oma krundi piires haljaspinnale.

Keelatud on sademevee juhtimine naaberkruntide suunas või teedele. Keelatud on sadevee juhtimine kanalisatsioonitorustikku. Elamukrundi vertikaalplaneering peab olema lahendatud selliselt, et kalded on hoonetest eemale.

12.3 Välisvalgustus ja elektrivarustus

Planeeritaval maa-alal puudub elektriga liitumine. Elektrilahenduse planeerimiseks taotletakse Elektilevi OÜ-st tehnilised tingimused.

Vastavalt tehnilistele tingimustele nr 419228 tuleb olemasolevast Rootsi alajaamast (alajaam asub Tilgu tee 7 kinnistul, vt joonis 2) näha ette uutele objektidele välja eraldi 0,4 kV maakaabelliin. Objektide elektrivarustuseks planeerida kinnistu piirile teealasse 0,4 kV liitumiskilp. Liitumiskilp peab olema alati vabalt teenindatav. Uue maakaabli kulgemine ja liitumiskilbi asukoht on näidatud joonisel 4., juhul kui selgub, et trass on võimalik krundile tuua otsemat teed kaudu, võib rajatiste asukohti projeteerimise faasis täpsustada, teha koostööd teiste tehnovõrkude valdajate ja kinnisasjade omanikega.

Elektritoide liitumiskilbist objektini näha ette maakaabliga. Elektrilevi OÜ tehnorajatiste maakasutusõigus tagada servituudialana, alajaamadele eraldi katastriüksusi mitte moodustada. Detailplaneerimise projektiga määrata ka väljaspool detailplaneerimise ala kulgevate kaablite trasside servituudi alad. Kõikide planeeritavate tänavate äärde näha ette perspektiivsete 10 ja 0,4 kV maakaablite koridor. Elektri kaablite planeerimine piki sõiduteed ei ole lubatud. Samuti ei ole lubatud planeerida teisi kommunikatsioone elektri kaablite kaitsetsoonidesse.

Elektrivõrgu väljaehitamine toimub vastavalt Elektrilevi OÜ liitumistingimustele. Kehtestatud detailplaneeringu olemasolul elektrienergia saamiseks tuleb esitada liitumistaotlus, sõlmida liitumisleping ja tasuda liitumistasu. Liitumislepingu sõlmimiseks tuleb pöörduda Elektrilevi OÜ poole ja esitada moodustatud kinnistute aadressid.

Täiendavat tänavavalgustust käesoleva detailplaneeringuga ette ei nähta. Krundisisene välisvalgustus täpsustatakse edasise projekteerimise käigus vastavalt hoonete paiknemisele.

12.4 Soojavarustus

Planeeringuala ei paikne kaugkütte piirkonnas. Lubatud on kõik lokaalse kütmise viisid ja kütused, mille kasutamine on keskkonnanormidega kooskõlas. Keelatud on keskkonda saastavate raskeõlide ja kivisöe kasutamine. Lubatud on taastuvenergia kasutamine. Päikesepaneelide paigaldamine on lubatud hoone konstruktsiooni osana.

12.5 Sidevarustus

Sidevarustus lahendatakse vajadusel edaspidise projekteerimise käigus.

13. Ehitistevahelised kujad ja tuleohutusnõuded

Planeeritud hoonestusalale ehitamisel tuleb arvestada tuleohutusklasside ja hoonetevaheliste kujadega, lähtudes siseministri määrusest nr 17 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded“. Minimaalne hoonetevaheline kuja peab üldiselt olema 8 m.

Ehitise tuleohutusest lähtuvalt on planeeritud eluhoone I kasutusviisiga hoone. Hoone minimaalne tulepüsivusklass on vastavalt hoone kasutusviisile, kõrgusele ja korruselisusele määratud TP3. Ehitise täpne tulepüsivusklass määratakse edasise projekteerimise käigus.

14. Servituutide vajaduse määramine

- Elektirajatistele ja trassidele seatakse servituudid kaitsevööndi ulatuses (1 m mõlemal pool kaablit) nii Kõrgemäe tee 10a kinnistul kui kinnistutel, mida trass läbib (Elektrilevi OÜ kasuks).
- Vee- ja kanalisatsioonitrassidele seatakse isiklik kasutusõigus trasside kaitsevööndi ulatuses (2 m mõlemal pool trasside telge) Kõrgemäe tee 10a kinnistu piires (OÜ Strantum kasuks).

15. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riske vähendavate nõuete ja tingimuste seadmisel on lähtutud standardist „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1 : Linnaplaneerimine.“ EVS 809-1:2002.

Piirkonna keskkonna turvalisuse tõstmiseks tuleb rakendada järgmisi meetmeid:

- ◆ tuleb tagada hoonete vahel ja ümbruses hea nähtavus ja valgustus;
- ◆ eraautode parkimine vahetult elamu ees vähendab autodega seotud kuritegude riski;
- ◆ ehitusmaterjalidest kasutada vastupidavaid ja kvaliteetseid ehitusmaterjale, vastupidavate ukse- ja aknaraamide, lukkude jms kasutamine vähendab sissemurdmiste riski;
- ◆ tagada ala hea hooldus ja korrashoid;
- ◆ elamukrundi valdusele sissepääsu piiramine;
- ◆ elamukrundile piiratud juurdepääs võõrastele.

16. Müra-, vibratsiooni-, saasteriski- ja insolatsioonitingimusi ning muid keskkonnatingimusi (pinnase, põhjavee ja õhu kvaliteet jms) tagavate nõuete seadmine

Detailplaneeringuga ei kavandata "Keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seadus" § 6 lg 1 nimetatud olulise keskkonnamõjuga tegevusi ega muud olulise keskkonnamõjuga ehitustegevust, millega kaasneks keskkonnaseisundi kahjustamist, sh vee, pinnase, õhusaastatust, jäätmeteket, müra, vibratsiooni või valgus-, soojus-, kiirgus- ja lõhnareostust. Samuti ei sea planeeritud lahendus ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ja vara. Planeeringualal puuduvad kaitstavad taime, linnu või loomaliigid, keda planeeringu elluviimine negatiivselt mõjutada võiks.

Planeeringuala ja selle mõjuala analüüsil põhinevad järeldused ning ruumilise arengu eesmärgid ja planeeringulahenduse kaalutlused on esitatud käesoleva seletuskirja ptk 6. Pidades kinni planeeringuga seatud nõuetest, ei avalda kavandatud tegevus eeldatavalt olulist mõju ning ei põhjusta keskkonnas olulisi pöördumatuid muutusi.

Lisaks eelnevale on üksikelamu ehitusprotsess eeldatavalt lühiajaline ning ei tekita looduskeskkonnale suuremat negatiivset mõju kui krundil ja krundi lähialal 2019. aastal teostatud pumbajaama ning kanalisatsioonivõrgu rekonstrueerimine. Planeeringuala ja selle lähipiirkond on ka varasemalt inimtegevusest tugevalt mõjutatud, seega on käesoleva planeeringu näol tegemist keskkonda sobiva muutusega.

17. Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja

Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et kavandatav ehitustegevus ei kahjustaks naaberkruntide omanike õigusi või kitsendaks naabermaaüksuste maa kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastus). Igakordne krundi omanik peab tagama vastavate meetmetega ehitusseadustiku täitmise, mis nõuab, et ehitisei või ohustada selle kasutajate ega teiste inimeste elu, tervist või vara ega keskkonda.

Samuti tuleb vältida müra tekitamist ning vee või pinnase saastumist ning ehitisega seonduva heitvee, suitsu ja tahkete või vedelate jäätmete puudulikku ärajuhtimist. Ehitamise või ehitise kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

18. Planeeringu elluviimine

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Käesolev

detailplaneering on kehtestamise järgselt aluseks planeeringualal teostatavatele ehituslikele ja tehnilistele projektidele. Edaspidi koostatavad ehitusprojektid peavad vastama kehtivatele projekteerimismäärustele ja heale projekteerimistavale ning peavad olema kooskõlastatud ja kontrollitud ehitusseadustikus sätestatule tuginedes.

Planeeringu rakendamiseks sõlmib planeeringu korraldaja planeeringu koostamisest huvitatud isikuga detailplaneeringu kehtestamise eelselt lepingu. Planeeringu elluviimine toimub vastavalt lepingule.

Planeeringuga kavandatud ehitusõigus, tehnovõrgud, teed ja muu teenindava taristu ehitab välja (või finantseerib) detailplaneeringu kehtestamisest huvitatud isik halduslepingus sätestatud tingimustel ja ulatuses. Tehnovõrgud rajatakse vastavalt huvitatud isiku ja võrguvaldaja kokkulepetele.

Pärast detailplaneeringu kehtestamist on kohustuslik järgida detailplaneeringu realiseerimise ehk elluviimise kava:

- 1) katastriüksuste moodustamine ja katastriüksuste sihtotstarvete määramine vastavalt detailplaneeringuga kehtestatud maakasutuse otstarbele;
- 2) planeeringujärgsete servituutide osas notariaalse kokkuleppe sõlmimine ja servituudi kandmine kinnistusraamatusse;
- 3) detailplaneeringus kavandatud tehnilise infrastruktuuri väljaehitamine detailplaneeringu realiseerimisest huvitatud isiku finantseerimisel. Tehnovõrgud ja –rajatised ehitatakse olemasolevatest liitumispunktidest kuni eraomandisse jääva krundi kavandatud liitumispunktideni;
- 4) alles pärast eelpool kirjeldatud tegevuste teostamist, mis on planeeringuga kavandatud krundi ehitusõiguse realiseerimiseks vajalik, teostatakse planeeringuga kavandatud hoonete ehitusõiguse realiseerimist sellel maaüksusel.

19. Üldplaneeringu muutmise põhjendused ja selgitused

Harku Vallavolikogu 17. oktoobri 2013 otsusega nr 138 kehtestatud üldplaneeringu ning Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslike alasid ja väärtuslike maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu (edaspidi teemaplaneering) kohaselt paikneb planeeritav ala tihehoonestusalal range režiimiga looduslikul haljasmaal rohevõrgustiku Rannamõisa kirikumetsa tuumalal ning Rannamõisa väärtusliku maastiku alal. 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 kohtusega aladel ja juhtudel läbi detailplaneeringute või õigusaktides sätestatud juhtudel läbi projekteerimistingimuste.

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, 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). Hajaasutusosaladele ei ole lubatud püstitada kaksikelamuid, ridaelamuid ja korterelamuid;
- ◆ ühe uue elamumaa sihtotstarbega krundi või maaüksuse pindala peab olema vahemikus 2000 kuni 3000 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 otsesesõnu ette muu hoonestuse kui elamute rajamist eeldusel, et see on põhjendatud ning sellega ei kaasne negatiivseid mõjusid keskkonnale ega ebamõistlikke kulutusi vallale.

Üldplaneeringu seletuskirja jaotise 2.17 alajaotises „Tuumalade ja koridoride funktsioon ning kasutustingimused“ ei ole kitsamalt Rannamõisa tuumala osas tuumala funktsiooni ning kasutustingimusi määratud. Rannamõisa väärtuslik maastik on maakondliku tähtsusega maastik, mis on osa Põhja-Eesti paekaldast, mille peamise väärtuse moodustavad Rannamõisa ja Tilgu pangad, klindipealne loomets, pangaalune niiske lehtmets, murrutuskulpad ja allikatekkelised koopad panga jalamil. Rannamõisa väärtusliku maastikualal üld- ja teemaplaneeringuga maakasutus- ja ehitustingimusi määratud ei ole, vallas on õigus nõuda väärtusliku maastiku alal kehtiva üldplaneeringuga määratud leebe režiimiga looduslikele haljasmaadele uute hoonete või rajatiste ehitamisel maastikuanalüüsi koostamist.

Üldplaneeringu seletuskirja punktis 1.1.3 on märgitud, et „Harku valla üldplaneeringu põhilahenduse muutmiseks loetakse igasugust üldplaneeringu seletuskirjas lahtiseletatud juhtotstarbe muutmist.“. Seega on vallavolikogu üldplaneeringu kehtestamisel PlanS (kehtis kuni 30.06.2015) § 9 lõike 7 punktile 3 tuginedes rõhutanud, et käsitleb üldplaneeringu põhilahenduste muutmisenä igasugust juhtotstarbe osas toimunud muudatust.

Planeerimisseaduse § 142 lõike 1 kohaselt võib detailplaneering põhjendatud vajaduse korral sisaldada kehtestatud üldplaneeringu põhilahenduse muutmise ettepanekut. Sama lõike punktide 1-3 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, muu kohaliku omavalitsuse üksuse hinnangul oluline või ulatuslik üldplaneeringu muutmine.

Käesoleva detailplaneeringuga tehakse ettepanek u 2894 m² suuruse elamumaa krundi ja u 1937 m² suuruse üldkasutatava maa krundi moodustamiseks. Detailplaneeringuga soovitakse kavandatavale elamumaa krundile määrata ehitusõigus ühe üksikelamu ja seda teenindava abihoone püstitamiseks. Kavandatavale üldkasutatava maa sihtotstarbega krundile jääb arheoloogiamälestis - ohvriallikas „Proomu allikas“.

Üldplaneeringu seletuskirjas „Tuumalade ja koridoride funktsioon ning kasutustingimused“ ei

ole kitsamalt Rannamõisa tuumala osas tuumala funktsiooni ning kasutustingimusi määratud, kuid Kõrgemäe tee 10a maaüksuse põhjapoolsele osale, kõrghaljastusest vabale alale, kavandatava ühe täiendava elamumaa krundi moodustamine, olemasolevate hoonestatud elamumaa maaüksuste vahele, ei halvenda tuumala toimimist. Kuna maaüksus jääb tuumala servale, siis ei toimu antud tegevuse käigus ka tuumala killustamist. Hoonestuse kavandamine maaüksuse põhjapoolsele osale, kõrghaljastusest lagedale alale, tähendab küll üldplaneeringus toodud tingimuste muutmist, kuid ei kahjusta Rannamõisa tuumala toimimist ja olemasoleva kõrghaljastuse säilimist. Kõrgemäe tee 10a maaüksus paikneb olemasolevate hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksuste vahel, seega ei halvenda elamumaa kavandamine Kõrgemäe tee 10a maaüksusele tuumala toimimist.

PlanS § 12 lg 2 kohaselt peab asustuse planeerimisel tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealaid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid. Käesoleva detailplaneeringuga kavandatav elamumaa krunt on piirkonda sobiv. Ühe täiendava elamuühiku kavandamine olemasolevate hoonestatud elamumaa sihtotstarbega maaüksuste vahele ei too kaasa sisulisi muutusi piirkonna hoonestustiheduses ega liikluskoormuses ning ei avalda piirkonna arengule olulist mõju, ei sea ohtu inimese tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara. Kavandatava tegevuse mõju suurus ja ruumiline ulatus ei ole ümbritsevatele keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet, mistõttu oluline keskkonnamõju puudub. Samuti ei toimu antud tegevuse käigus tuumala killustamist ning seetõttu ei halvenda ka tuumala toimimist. Ühtlasi moodustatakse detailplaneeringuga üldkasutatava maa sihtotstarbega krunt, millele jääb arheoloogiamälestis - ohvriallikas „Proomu allikas“ ning planeeringuga kavandatavat üldkasutatava maa krunti ei tohi piirata piirdeaiaga. Ohvriallikas „Proomu allikas“ jääb kõigile vabalt juurdepääsetav ning seda ümbritsev maa säilitatakse looduslikuna.

Planeerimisseaduse § 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. Käesolev planeering arvestab eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega.

B KOOSKÖLASTUSTE JA KOOSTÖÖ KOKKUVÕTE

Detailplaneeringu koostamisel on tehtud koostööd riigiametite, tehnovõrkude valdajate ja naaberkruntide omanikega. Detailplaneeringu eskiislahendusele toimus avalik väljapanek 08.04.-08.05.2022 k.a. Eskiislahenduse avaliku väljapaneku järgne arutelu toimus 16.06.2022 kell 17.00 ZOOM keskkonnas. Arvamusi või vastuväiteid ei esitatud. Kooskõlastuste ja koostöö kokkuvõte on toodud tabelis 2.

Tabel 2. Koostöö ja kooskõlastuste kokkuvõte

	Kuupäev	Asutuse või ettevõtte nimetus	Kooskõlastuse number, tingimused või seisukoht	Kooskõlastaja/koostaja nimi
1.	26.08.2021	Keskkonnaamet	Seisukoht nr 6 5/21/16634 2. Seisukoht Kõrgemäe tee 10a maaüksuse ning lähiala detailplaneeringu keskkonnamõju strateegilise hindamise vajalikkuse kohta. „Arvestades seisukoha kujundamiseks esitatud informatsiooni, oleme seisukohal seisukohal, et menetletava Kõrgemäe tee 10a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringuga ei kaasne eeldatavalt olulist keskkonnamõju KeHJS § 2_2 mõistes ning KSH algatamine ei ole eeldatavalt vajalik. Keskkonnatingimustega arvestamine on võimalik planeeringumenetluse käigus planeerimisseaduse § 126 lõikes 1 määratud ülesannete täitmisel.	Helen Manguse
2.	17.09.2021	Päästeamet	Seisukoht nr 7.2-3.1/7618-2. Tagada tuleks Päästeameti päästeteenuse tarbeks piisava laiuse ja kandevõimega juurdepääsuteede olemasolu kõigi ehitisteni ning veevõtukohtade, hüdrantide olemasolu veega varustamiseks.	Allvar Väli
3.	18.10.2021	Muinsuskaitseamet	Seisukoht nr 1.1-7/2758-1. 1. Harjumaal Harku vallas Rannamõisa külas Kõrgemäe tee 10a kinnistul (katastritunnus 19801:001:1554) asub kultuurimälestiseks tunnistatud arheoloogiamälestis ohvriallikas Proomu allikas, reg-nr 17527 ja selle kaitsevöönd. 2. Ohvriallikas on tunnistatud mälestiseks kultuuriministri 27.07.1998 määrusega nr. 20 (RTL 1998, 259/260, 1059). Mälestis ja selle kaitsevöönd on näha Maa-ameti kaardirakenduse kultuurimälestiste kaardikihil. 3. Muinsuskaitseamet nõustub Rannamõisa	Heli Pappel

			<p>külas Kõrgemäe tee 10a maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamisega.</p> <p>4. Kõrgemäe tee 10a kinnistut (katastritunnus 19801:001:1554) võib jagada kaheks eraldiseisvaks kinnistuks vastavalt Lisas 1 esitatud skeemile nii, et põhja pool moodustuks elamumaa krunt ning lõuna pool üldkasutatava maa krunt. Vastavalt kaitsevööndi eesmärkidele on moodustataval üldkasutataval maal keelatud ehitustegevus, et oleks tagatud kinnismälestiste säilimine, vaadeldavus ja mälestist ümbritseva arheoloogilise kultuurikihi säilimine (MuKS § 14 lg 2).</p> <p>5. Juhime tähelepanu, et piiride muutmise tulemusel jääb arheoloogiamälestise ohvriallikas Proomu allikas lõunapoolsemale üldkasutatava maa krundile, ohvriallika kaitsevöönd aga nii lõuna- kui põhjapoolsele kinnistule. Kinnistul kehtivad 01.05.2019 jõustunud muinsuskaitseaduses (edaspidi MuKS) sätestatud nõuded kooskõlastatavate ja loakohustuslike tööde kohta mälestisel ja selle kaitsevööndis (MuKS § 52 ja 58) ja tööde tegemise teatise esitamise kord (MuKS § 59). Muuhulgas on mälestisel ja selle kaitsevööndis ilma Muinsuskaitseameti kooskõlastuseta keelatud ehitamine, kõrghaljastuse rajamine, raie-, kaeve- ja muud pinnase teisaldamise või juurdeveoga seotud tööd.</p>	
4.	08.10.2021	Rahandus- ministeerium	<p>Seisukoht nr 14-11/6417-2.</p> <p>Tutvunud esitatud detailplaneeringu materjalidega ja tulenevalt PlanS § 81 lõikest 2, ei ole Rahandusministeeriumil detailplaneeringu praeguses etapis sisulisi ettepanekuid ega märkuseid esitada. Kuna tegemist on üldplaneeringut muutva detailplaneeringuga, palun tulenevalt PlanS § 142 lõikest 4 Harku Vallavalitsusel esitada detailplaneeringu eelnõu (eskiislahendus) enne vastuvõtmist Rahandusministeeriumile täiendavate koostöötajate ja kaasatavate määramiseks.</p>	Kaia Sarnet
5.	10.11.2022	Elektrilevi OÜ	<p>Projekti kooskõlastus nr 8409656537.</p> <p>*tööjoonised kooskõlastada täiendavalt</p>	Marge Kasenuurm
6.	18.11.2022	OÜ Strantum	<p>Kooskõlastus</p> <p>*Kooskõlastus kehtib üks aasta või kuni DP lahenduses kavandatud ÜVK ja sademeveelahenduse muutmiseni.</p>	Toomas Tutt

C PLANEERINGU JOONISED

Joonis 1. Situatsiooniskeem.....	M 1:30000
Joonis 2. Kontaktvööndi funktsionaalsed seosed.....	M 1:1000
Joonis 3. Tugiplaan.....	M 1:500
Joonis 4. Põhijoonis.....	M 1:500
Joonis 5. Illustreeriv joonis.....	skeem