

SELETUSKIRI

1. ÜLDOSA

Koostamise alused

- Planeerimisseadus
- Harku Vallavalitsuse otsus 28.04.2016 nr 44 Rannamõisa külas Merihobu tee elamukvartali detailplaneeringu algatamine ja Harku Vallavalitsuse korraldus 16.05.2016 nr 301 Rannamõisa külas Merihobu tee elamukvartali detailplaneeringu lähteülesande kinnitamine.

Koostamise lähtedokumendid

- Harku valla üldplaneering (kehtestatud 17. oktoobril 2013 Harku Vallavolikogu otsusega nr 138);
- Harku valla ehitismäärus;
- Harku valla jäätmehoolduseeskiri (Harku Vallavolikogu määrusega nr 7 vastu võetud 25.02.2016)
- Olemasolevad arengukavad ning algatatud ja kehtestatud planeeringud.
- Eesti Standard EVS 843:2016 Linnatänavad
- Majandus- ja taristuministri määrus nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- Eesti Standard EVS 809-1:2002, Kuritegevuse ennetamise kavandatud meetmed.
- Teeseadus
- Looduskaitseadus

Detailplaneeringu koostamiseks tehtud uuringud:

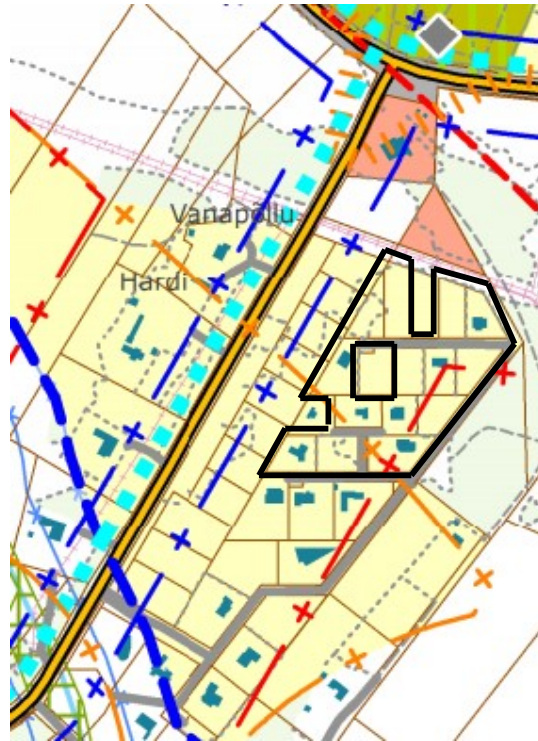
- Harjumaa, Harku vald, Rannamõisa küla, Merihobu tee piirkond maa-ala plaan tehnotrassidega; ALK OÜ, töö nr 1607-02 05.07.2016.a.

2. KOOSTAMISE EESMÄRK

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on Rannamõisa külas Merihobu tee elamukvartalis selgitada välja võimalused määrata olemasolevate elamumaa sihtotstarbega maaüksustele ehitusõigus ühe üksikelamu ja kahe abihoone püstitamiseks määrates täisehituseprotsendiks 20%.

3. VASTAVUS HARKU VALLA ÜLDPLANEERINGULE.

3.1 Väljavõte kehtivast Harku valla üldplaneeringu koondkaardist



 Planeeringu ala

3.2 Vastavus Harku valla üldplaneeringule

Väikeelamumaa on ühepere-, paariselamu- ja ridaelamumaa ning kuni kahe korteriga elamu maad kompaktses asustusega aladel. Aladele võivad jääda elamuid teenindavad ehitised, sh teed ja tehnorajatised. Elamumaadel on võimalikuks kõrvalfunktsiooniks kuni 25% ulatuses kaubandus-, tootlustus-, teenindus-, majutushoone või büroohoone maa ja/või üldkasutatava hoone maa ja/või haljasala ja parkmetsa maa. Elamumaadele võivad jääda tehnoehitise maad nagu alajaamad, pumplad jms.

Üldplaneeringuga ette nähtud tingimused detailplaneeringute koostamiseks (elamumaa kompaktses asustusega aladel):

- Väikeelamumaa elamukrundi miinimumsuurus on alevikes 1500 m², muudel aladel 2000 m².
- Maksimaalne täisehitatuse protsent elamumaadel on kuni 20%.
- Parkimine lahendatakse omal krundil. Kavandada tuleb 2 parkimiskohta igale elamuga hoonestatud krundile.

Detailplaneeringu lahenduses ei muudeta kinnistute piire ega suuruseid. Planeeringu alasse jäävate kinnistute suurused on vahemikus 1541m² - 2256m².

Detailplaneeringu eskiislahendusega nähakse ette olemaolevate elamumaa sihtotstarbega maaüksustele ehitusõiguse suurendamist ühe üksikelamu ja kahe abihoone püstitamiseks, laiendamiseks ja rekonstrueerimiseks, määrates täisehituseprotsendiks 20%.

Krundid täisehituseprotsent on ette nähtud 20% ja parkimine on lahendatud oma krundil.

Koostatud detailplaneeringu eskiis ei sisalda üldplaneeringu muutmise ettepanekut.

4. KEHTIVA DETAILPLANEERINGU OSALINE MUUTMINE

Harku Vallavolikogu otsusega nr 61 kehtestati 31. juulil 2003 Rannamõisa külas Saueaugu-7 detailplaneering. Ala suuruseks on 3,8 ha.

Planeeringuga kavandati elamumaa sihtotstarbega 17 krunti, hoonestusõigusega kuni 2-korruseliste ühepereelamute ehitamiseks ja 2 krunti transpordimaa sihtotstarbega.

Planeeringuga ettenähtu on suures osas ellu viidud – katastriüksused on moodustatud vastavalt kehtivale detailplaneeringule, teed ja tehnotrassid väljaehitatud ning enamuse krunde hoonestatud ühepereelamutega ja abihoonetega. Kehtiva detailplaneeringuga antav ehitusõigus näeb ette krundi täisehitusprotsendiks 10%, 2 hoonet krundil, hoonete maksimaalseks kõrguseks 9m.

Käesoleva planeeringuala suurus on 3,38 ha. Planeeringu alasse jääb 13 elamumaa sihtotstarbega krunti, mis nähakse ette hoonestada üksikelamuga ja kahe abihoonetega. Käesoleva detailplaneeringuga ei muudeta kruntide piire, liikluskorraldust ega tehnotrassidega varustatust. Kõikide elamumaa sihtotstarbega kruntide ehitusõigust suurendatakse: suurendatakse hoonete ehitusalust- ja brutopinda; suurendatakse hoonete arvu krundil. Detailplaneeringu eskiislahenduses on määratud elamumaa sihtotstarbega kruntide ehitusõigus, kus krundi täisehitusprotsent on 20% ja krunti võib hoonestada 2-korruselise üksikelamuga ja kahe ühekorruselise abihoonega. Hoonete maksimaalset kõrgust maapinnalt ei muudeta (9m).

Piirkonna tänavavõrku ja liikluskorraldust planeeringuga ei muudeta.

Käesolev detailplaneeringu lahendus loob võimalused ala efektiivsuse tõstmiseks, ratsionaalsema maakasutuse, mis järgib piirkonnas kehtivaid ruumiliste arengu printsiipe.

5. PLANEERITAVA ALA OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

5.1 Krundijaotus

Planeeritav ala koosneb kinnistustest:

Merihobu tee 15 (19801:002:1083), suurusega 1635 m².

Merihobu tee 17 (19801:002:1082), suurusega 1672 m².

Merihobu tee 17a (19801:002:1078), suurusega 1685 m².

Merihobu tee 19a (19801:002:1079), suurusega 1578 m².

Merihobu tee 21 (19801:002:1081), suurusega 1560 m².

Merihobu tee 23 (19801:002:1072), suurusega 1589 m².

Merihobu tee 23a (19801:002:1073), suurusega 1632 m².

Merihobu tee 25 (19801:002:1074), suurusega 1632 m².

Merihobu tee 27 (19801:002:1076), suurusega 2010 m².

Merihobu tee 29 (19801:002:1066), suurusega 1583 m².

Merihobu tee 29a (19801:002:1067), suurusega 2256 m².

Merihobu tee 31a (19801:002:1069), suurusega 1658 m².

Merihobu tee 33 (19801:002:1071), suurusega 1541 m².

Merihobu tee 29 (19801:002:1066), suurusega 1583 m².

osa kinnistust Merihobu tee (19801:002:1065), suurusega

5.2 Olemasolevad hooned

Planeeritav maa-ala on hoonestatud üksikelamutega ja abihoonetega:

Merihobu tee 15 on hoonestatud kahekorruselise üksikelamuga (ehit.reg. kood 1202697377) ja abihoonetega;

Merihobu tee 17 on hoonestatud kahekorruselise üksikelumuga (ehit.reg. kood 120304144);
Merihobu tee 17a on hoonestatud kahekorruselise üksikelumuga (ehit.reg. kood 120284209);
Merihobu tee 19a on hoonestatud kahekorruselise üksikelumuga (ehit.reg. kood 120284612);
Merihobu tee 21 on hoonestatud kahekorruselise üksikelumuga (ehit.reg. kood 120635095);
Merihobu tee 23a on hoonestatud kahekorruselise üksikelumuga (ehit.reg. kood 120293817);
Merihobu tee 25 on hoonestatud kahekorruselise üksikelumuga (ehit.reg. kood 120602671);
Merihobu tee 27 on hoonestatud kahekorruselise üksikelumuga (ehit.reg. kood 120310080) ja abihoonega;
Merihobu tee 29a on hoonestatud kahekorruselise üksikelumuga (ehit.reg. kood 120636706);
Merihobu tee 33 on hoonestatud kahekorruselise üksikelumuga (ehit.reg. kood 120269933).

Hoonestamata on kinnistud Merihobu tee 23, 29 ja 31a.

5.3 Kasutusotstarbed

Planeeringu alas olevate maaüksuste sihtotstarve on elamumaa 100%.
Planeeritavale alale jääva kinnistuosa Merihobu tee maa sihtotstarve on transpordimaa 100%.

5.4 Vertikaalplaneerimine

Planeeritava ala maapind on tasane, kerge langusega lõunast põhja. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 31,10 – 32,15.

5.5 Haljastust

Planeeritaval on kõrghaljastus. Vaadeldavat ala ümbritseb segamets (männid, kased, kuused). Lehtpuude grupid (kased) ja üksikud männid paiknevad hoonestamata kui ka hoonestatud kruntidel. Alusmetsa moodustavad peamiselt pajud ja sarapuud, on ka pihlakaid ja leppa. Hoonestatud krundid on heakorrastatud, on istutatud erinevaid põõsa liike.

5.6 Tehnovõrkudega varustatus

Planeeritav ala paikneb tsentraalsete tehnovõrkudega varustatud piirkonnas.
Merihobu tee maa-alal paiknevad tehnorajatised:

- veetorustik
- kanalisatsioonitorustik
- madalpinge maakaabel
- kõrgepinge maakaabel
- tänavavalgus
- drenaazitorustik

Planeeritavast alast põhja jääb kõrgepinge õhuliin.

5.7 Liikluskorraldus

Juurdepäas planeeritavale alale on tagatud. Planeeritavast alast loodesse jääb Sõrve tee, kus saab alguse Merihobu tee. Merihobu tee on juurdesõidutee olemasolevatele kinnistutele. Merihobu tee on asfaltkattega ilma jalgteedeta tupiktee. Perspektiivselt on ettenähtud tee ehitada elamukvartalit läbivaks teeks.

5.8 Maakasutust kitsendavad tingimused

Planeeritava maa-ala maakasutust kitsendavad tehnorajatis kaitsevöönd ja Rannamõisa kalmistu sanitaarkaitsevöönd.

5.9 Ruumilise keskkonna analüüsi

Planeeritav maa-ala paikneb Harku vallas Rannamõisa külas.

Planeeritav ala piirneb läänes Sõrve tee äärsel hoonestamata elamumaa sihtotstarbega kinnistutega (Saueaugu 10 maaüksuse detailplaneering kehtestatud 24.02.20029), põhjas Merihobu tee maa-alaga, kuhu on tee väljaehitamata, idas maatulundusmaa sihtotstarbega hoonestamata kinnistuga ja elamumaa sihtotstarbega kinnistuga, mis on hoonestatud üksikelamuga ning lõunas planeeringu alast väljajääva Merihobu elamukvartali osaga. Merihobu elamukvartal koosneb elamumaa sihtotstarbega kinnistutest, millede suurus jäävad vahemikku 1500m² - 3400m². Kinnistutele on määratud ehitusõigus, mis annab võimaluse ehitada kahekorruselise ühepereelamu. Enamus kinnistuid on hoonestatud. Üksikelamute välisviimistluses domineerivad heledad toonid, viimistlusmaterjaliks on kasutatud laudist, krohvitud pindasid ja fassaadikivi. Elamud on kahekorruselised viil- või lamekatustega.

Vaadeldav lähipiirkond on monofunktsionaalne. Üksikud ärimaa sihtotstarbega kinnistud jäävad Sõrve tee ja 11390 Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ristumise kohta.

Piirkond on sobilik elamute ehitamiseks: on olemas hea infrastruktuur (kruntide vahetus läheduses on olemas kõik vajalikud kommunikatsioonid), on hea ühendus nii valla keskuse kui ka sotsiaalobjektidega, puhkamisvõimaluste olemasolu (kergliiklusteed, puhkevõrgestusala, metsad).

6. PLANEERINGUS KAVADATU KIRJELDUS

6.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritava maa-ala krundijaotust ei muudeta.

6.2 Kavandatud ehitusõigus

POS. 1, 8, 10, 11

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	3 (1 elamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	310 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m elamu, 5 m abihoone

POS. 2, 5

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	3 (1 elamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	400 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m elamu, 5 m abihoone

POS. 3, 9, 12

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	3 (1 elamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	330 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m elamu, 5 m abihoone

POS. 4

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	3 (1 elamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	300 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m elamu, 5 m abihoone

POS. 6, 7, 13

Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa
Hoonete suurim arv krundil	3 (1 elamu + 2 abihoonet)
Hoonete suurim lubatud ehitusalune pind	325 m ²
Hoonete suurim lubatud kõrgus	9m elamu, 5 m abihoone

6.3 Arhitektuurinõuded

Katusekalle: 0 – 30°

Maksimaalne kõrgus: maapinnast 9 m.

Välisviimistlus: betoon, klaas, tellis, krohv, puit, vineer;

Katusematerjalideks: rullmaterjal, kivi ja plekk;

Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Piirded: puitpiire või vörkpiire kõrgusega kuni 1,5 m õueala piiramiseks.

Abihoone ja piire peab sobima elamu arhitektuuriga.

Projekteeritava hoone arhitektuurne lahendus peab arvestama piirkonna miljööd, naaberhoonestuse üldmahtusid ja proportsioone.

Keelatud on imiteerivate materjalide kasutamine.

Elamute projekteerimisel juba hoonestatud alale on soovitatav arvestada elamukvartali olemasolevate hoonete arhitektuuriga.

Hoonete arhitektuurne lahendus täpsustata eraldi eskiisprojektina eesmärgiga rajada planeeringualale maksimaalselt sobituv ja ümbruskonna elukeskkonda esteetiliselt ja visuaalselt väärtustav hoone. Ehitusprojekt tuleb kooskõlastada Harku valla arhitektiga eskiisi staadiumis.

6.4 Hoonestusala ja hoonete paiknemise ja suuruse kavandamisepõhimõtted.

Kruntidele on näidatud võimalik hoonestusala. Planeeritud hoonestusalad võimaldavad vajadusel kavandada olemasolevate hoonete laiendamist ja abihoonete ehitamist. Detailplaneeringu eskiislahenduse hoonestusala ja hoonete paiknemine on kavandatud olemasolevatest hoonetest, naaberhoonestusest ja kõrghaljastusest lähtuvalt. Olemasolev hoonestus säilib.

Abihooneid ja teisi kergehitisi võib ehitada ka hoonestusalast välja poole, ehitusõiguses lubatud mahus ja lubatud arhitektuuritingimustel. Projekteeritavad abihooned ja kergehitised peavad asuma väärtuslikust kõrghaljastusest (II ja III väärtusklass) vabal alal ning kaitsevööndist väljapool. Kui abihoone või muu kergehitis ehitatakse krundi piirile lähemale kui 4m, tuleb projekt naabriga kooskõlastada ning rajada piiripoolne välissein tulemüürina või sõlmida naabriga notariaalne kokkulepe, et tema ei ehita projekteeritavale hoonetele lähemale kui 8m.

Hoonete suuruse kavandamisel on lähtutud Harku valla üldplaneeringust ja naaberhoonestusest. Kruntide täisehitusprotsendiks on kavandatud 20% ja on planeeritud kahekorruselised lame- või madalakaldelise katusega elamud, mis järgivad piirkonnas väljakujunenud hoonestust kui ka üldplaneeringuga lubatud. Elamute puhul tuleb tagada nende arhitektuurne ja esteetiline sobivus konkreetsele kohta.

Projekteeritavad hooned on ette nähtud lihtsa ja kaasaegse arhitektuuriga, mis moodustab piirkonna hoonestusega ühtse tervikliku keskkonna. Kompaktsed, lihtsad arhitektuurid mahud looduslike viimistlusmaterjalidega tagavad sobivuse olemasolevasse miljöösse.

6.5 Hoonete kasutusotstarbed ning hoonete ja maaüksuse koormusnäitajad

Planeeritud hoonete kasutusotstarve:

- Üksikelamu
- Abihoone: garaaž, kuur, saun, väliköök jne.

Maaüksuste koormusnäitajad:

- kavandatud täisehitisprotsent on 20%
- kavandatud hoonestustihedus on 0,4

6.6 Tänavavõrk ja liikluskorraldus

Piirkonna tänavavõrku ja liikluskorraldust planeeringuga ei muudeta.
Hoonete ehitusprojekti koostamisel lähtuda Eesti Standard EVS 843:2016.
Vastavalt Harku valla üldplaneeringule on parkimine lahendatakse omal krundil.
Kavandatud on 2 parkimiskohta igale üksikelamuga hoonestatud krundile.
Parkimiskohtade asukoht lahendatakse hoone ehitusprojekti koostamisel.

6.7 Haljastuse rajamine ja heakord

Hoonete ja tehnovõrkude projekteerimisel tuleb tagada istutatavate puude ning ehitiste vahelised kujud vastavalt EVS 843:2016 nõuetele.
Uute hoonete asukoht valida hoonestusala nii, et kogu olemasolev väärtuslik kõrghaljastus säilib. Elujõulised puud tuleb maksimaalselt säilitada.
Ala maakasutuse muutmisel ning noorte ilupuude või -põõsaste ehitamisele ette jäämisel tuleb taimed kaitsta ehitamise ajaks või vajadusel sobivale kohale ümber istutada.

Piirdeaiad rajada olemasolevate piiretega sobilikud: puitpiire puit-või kivipostidega.
Kruptidevahelised piirdeaiad võivad olla võrkpiirded kõrgusega kuni 1,5 m.
Piirdeaiad lahendatakse koos ehitusprojektiga.

Vertikaalplaneerimine lahendatakse hoone ehitusprojekti asendiplaanil.
Vertikaalplaneerimisel tuleb tagada vihmavete mittekaldumine kõrvalkinnistutele.
Likvideeritava kasvupinnase käitlemine peab toimuma vastavalt jäätmehoolduseeskirjadele.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt Harku valla jäätmehoolduseeskirjale ja jäätmeseadusele.
Olmejäätmete kogumine toimub kinnistesse konteineritesse, mille tühendamise ja prügi äraveo kohta peab kinnistu omanikul olema sõlmitud vastava ettevõtte leping.
Olmeprügi kogumiskohtade asukohad on valitud selliselt, et prügiautodel oleks tagatud hea ligipääs. Prügi konteinerite täpsed asukohad määratakse konkreetse ehitusprojekti asendiplaanil.
Olmejäätmete veo oma haldusterritooriumil korraldab kohalik omavalitsus vastavalt prügikäitlejatega sõlmitud lepingutele.
Võimalikud tekkivad ohtlikud jäätmed kogutakse eraldi ja antakse üle vastavat litsentsi omavale ohtlike jäätmete käitlusettevõttele.

6.8 Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riski vähendamiseks planeeritaval alal lähtuda Eesti standardist EVS 809-1:2002 „Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1: Linnaplaneerimine”.

Detailplaneeringuga on arvestatud ja soovitatakse kuritegevuse ennetamiseks järgmiseid meetmeid:

- territooriumi korrastatus;
- hoonete ja nende juurdepääsude valgustamine
- autode parkimine oma krundil
- videovalve, alarmseadmete, liiklusandurite kasutamine kruntidel
- hoonete vastupidavad ukсед, aknad ja lukud
- mittesüttivad prügikonteinerid, lukustatavad hoiukohad.
- kruntide piirdeaiaga eraldamine

6.9 Tuleohutuse nõuded

Nõuded ja meetmed on määratud Majandus- ja taristuministri 02.06.2015 määruse nr 54 „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded” alusel ning EVS 812-7:2008 toodud nõuete ja rakendusjuhiste alusel.

Planeeritavate hoonete minimaalseks tuleohutuse tasemeks on määratud TP3.

Päästemeeskonnale on tagatud päästetööde tegemiseks ja tulekahju kustutamiseks juurdepääs ettenähtud päästevahenditega.

Lähim tuletõrjehüdrandid paiknevad Merihobu teel (Merihobu tee 33 ja 19 kõrval).

6.10 Tehnovõrgud

Planeeritava hoonestuse tehnovõrkudega varustamise põhimõtteline lahendus antakse planeeringu järgmises etapis.