



aktsiaselts VALLIKRAAVI KINNISVARA

Reg. nr 10051688

Peterburi tee 2f, 11415 Tallinn

Tel. 6 150 536, Faks 6 160 510

triin@vallikraavi.ee

Töö nr DP-1/10

**VÄÄNA-JÕESUU PUHKEHOONETE KOMPLEKSI
KINNISTU DETAILPLANEERING
ESKIIS**

Objekti asukoht: Harju maakond, Harku vald, Vääna-Jõesuu küla

Detailplaneeringust huvitatud isik: AS Vallikraavi Kinnisvara

*Planeeringu koostaja: Triin Nurmsalu,
AS Vallikraavi Kinnisvara*

TALLINN 2018

SISUKORD

1. SISSEJUHATUS.....	3
2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID.....	3
3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS	3
4. PLANEERIMISETTEPANEK	5
4.1 ALUSPLAAN.....	5
4.2 PLANEERINGUALA KONTAKTVÖÖND	5
4.3 KRUNTIDEKS JAOTAMINE, KRUNTIDE EHITUSÕIGUS, HOONESTUSALA PIIRITLEMINE	6
4.4 TEEDE MAA-ALAD JA LIIKLUSKORRALDUS.....	6
4.5 KUJAD	7
4.6 ARHITEKTUURINÕUDED.....	7
4.7 HALJASTUSE JA HEAKORRA PÕHIMÕTTED.....	8
4.8 KESKKONNATINGIMUSTE SEADMINE	8
4.9 SERVITUUTIDE SEADMISE VAJADUS.....	9
4.10 PLANEERINGU KEHTESTAMISEST TULENEVATE VÕIMALIKE KAHJUDE HÜVITAJA	9
4.11 PLANEERINGU RAKENDAMISE VÕIMALUSED	9

1. SISSEJUHATUS

Detailplaneeringu ala hõlmab Harju maakonnas Harku vallas Vääna-Jõesuu külas Vääna-Jõesuu puhkehoonete kinnistu maa-ala suurusega 11,5 ha.

2. PLANEERINGU KOOSTAMISE EESMÄRGID

Planeeringu eesmärkideks on:

- Planeeritava maa-ala sihtotstarbe muutmine väikeelamute maa-alaks;
- planeeritava maa-ala kruntideks jaotamine;
- kruntide ehitusõiguse määramine ja olulisemate arhitektuurinõuete seadmine;
- kruntide hoonestusala piiritlemine;
- lahendada tehnovõrkudega varustamise põhimõtted ja liikluskorraldus;
- haljastuse ja heakorrastuse põhimõtete määramine;
- kitsenduste ulatuse määramine.

3. OLEMASOLEVA OLUKORRA KIRJELDUS

Planeeritav ala paikneb Harju maakonnas, Harku vallas, Vääna-Jõesuu külas, Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee ja mere vahelisel kõrghaljastusega (männimets) kaetud alal. Nõukogude Eesti perioodil paiknes antud alal laste pioneerilaager.

Planeeritav ala piirneb suures osas Keila metskonna maatükiga nr 28, millel on ilus männimets. Planeeringuala ja Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna riigimaantee T-11390 vahele jääb reformimata riigimaa, mis on samuti kaetud männimetsaga. Nimetatud maantee jääb planeeringualast ca 90 meetri kaugusele. Maanteel on kaitsevöönd Teeseaduse järgi 50 meetrit mõõdetuna pärisuunalise sõiduraja teljest ning sanitaarkaitsevöönd 200 meetrit tee servast.

Kinnistul on säilinud mõned pioneerilaagriagsed hooned ning suures osas hoonete varemed/vundamendid. Aegade jooksul on mitmed tulekahjud hävitanud põhiosas olemasoleva hoonestuse.



Olemasolev metsamassiiv planeeringualal on ilus mustikarikas palu-männimets, kus on tehtud ulatuslikku hooldusraiet, mille tõttu on metsamassiivis palju lagedaid alasid. Metsaalade alusmets on hõre.



Kinnistule pääseb läbi jätkuvalt riigi omanduses oleva reformimata maa olemasoleva kõvakattega tee kaudu.



Planeeritava kinnistu olemasolev maakasutuse sihtotstarve on 80% sotsiaalmaa ja 20% elamumaa. Harku valla üldplaneeringus on planeeritav kinnistu määratud valdavalt elamumaaks ja osaliselt leebe režiimiga haljasmaaks.

Kinnistul paiknevad pioneerilaagriaegsed tehnovõrgud on kõik amortiseerunud.

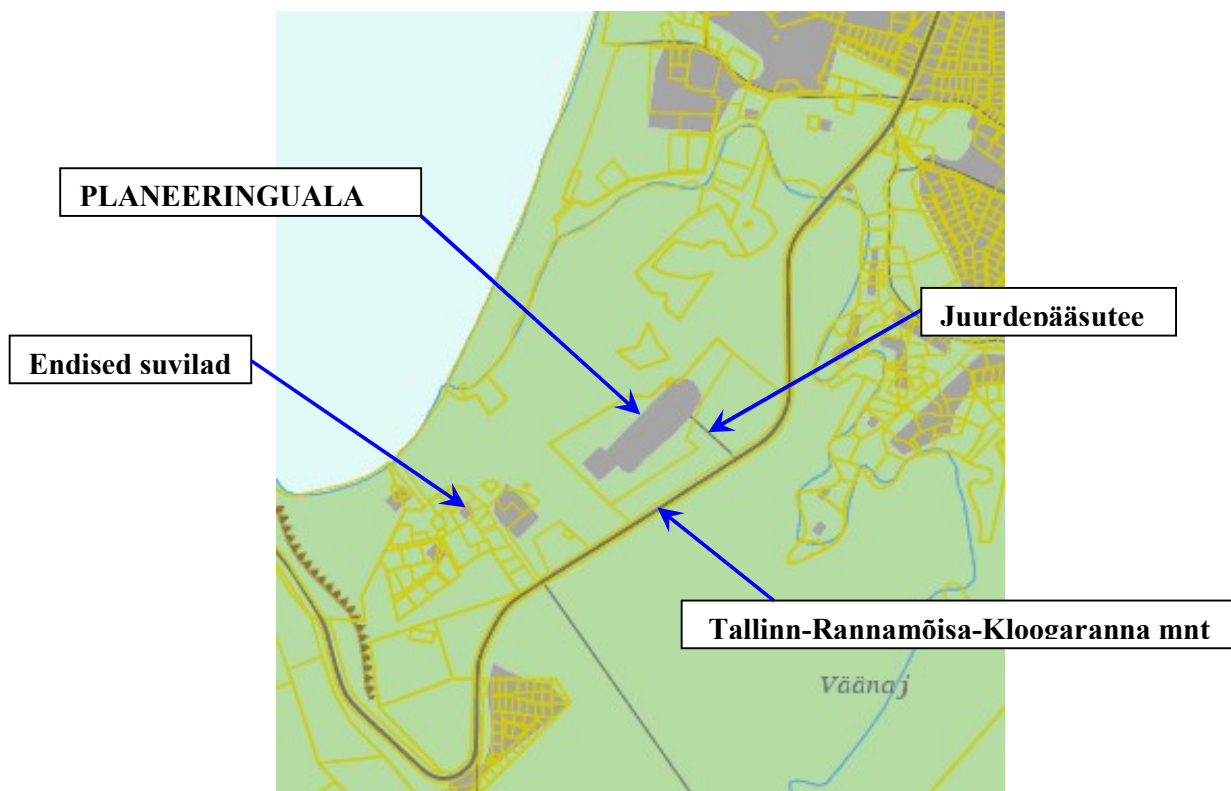
4. PLANEERIMISETTEPANEK

4.1 Alusplaan

Antud eskiislahenduse koostamise alusplaaniks on võetud OÜ Rapla Maamõõdubüroo (litsents 437 MA) poolt 2010. a aprillis koostatud geodeetiline digitaalne plaan täpsusastmega 1:500, töö nr 10-0047.

4.2 Planeeringuala kontaktvöönd

Detailplaneeringu ala paikneb Harku vallas, Vääna-Jõesuu külas, Vääna-Jõesuu puhkeranna lähistel. Puhkehoonete maa-alast läänes paiknevad endised väikesuvilad, mis on osaliselt väljaehitatud aastaringseks elamiseks. Puhkehoonetest idapool Vääna jõe ääres Jõekääru maaüksusele on kehtestatud detailplaneeringuga moodustatud hajaasustuse põhimõttel kolm ühepereelamu kinnistut.



4.3 Kruntideks jaotamine, kruntide ehitusõigus, hoonestusala piiritlemine

Planeeringuga tehakse ettepanek jagada Vääna-Jõesuu puhkehoonete kompleksi kinnistu 43-ks ühepereelamu (EE) otstarbega krundiks, üheks transpordimaa (L) krundiks ja üheks üldmaa (Üm) krundiks üldkasutatava haljasala tarbeks. Planeeritud elamumaa kruntide suurused jäävad vahemikku 1503-2991 m². Planeeritavate kruntide piirid on ära toodud planeeringu eskiisjoonisel (joonis 2).

4.4 Teede maa-alad ja liikluskorraldus

Planeeringualale toimub juurdepääs Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna mnt olemasoleva mahaõidu kaudu mööda olemasolevat teed, mis kulgeb läbi reformimata riigimaa. Vajalik on nimetatud teele seada juurdepääsuservituut planeeringuala kasuks.

Sõidukite ruumivajaduse arvutamisel on aluseks võetud Eesti Standard EVS 843:2003 „Linnatänavad“. Kavandatava juurdepääsutee koridori laiuseks on planeeritud 10 meetrit, sellest sõidutee laius on 5,5 meetrit ja ühepoolne kergliiklustee ca 2,0 meetrit. Lisaks on planeeritud kummalegi poole tee ja kruntide vahele 1-meetrised haljastatud eraldusribad, mis on mõeldud pinnavee juhtimiseks ja immutamiseks ning planeeritavate tehnovõrkude trassikoridorideks.

Kavandatud teed lahendada tihendatud pinnasele looduslikust või tehismaterjalist kattega. Parkimine tuleb lahendada kõigil kruntidel krundisisesele arvestusega 2 parkimiskohta üksikelamu kohta. Parkimiskohtade täpne asukoht on ette nähtud lahendada projekteerimise käigus.

Tee omaniku nõusolekul ja tingimustel ning vallavalitsuse ja eratee omaniku vahel sõlmitava lepingu alusel on ette nähtud määrata planeeritav tee avalikuks kasutamiseks. Lepingus nähakse ette eratee kasutamise kord ja tähistus, hüvitis eratee omanikule, teehoiukulude kandjad ning nimetatakse teehoiu korraldamise eest vastutav isik kohaliku omavalitsuse huvidest lähtudes.

4.5 Kujad

Ehitistevahelised kujad on lahendatud vastavalt Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrusele nr 315 "Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded". Planeeritavate elamute minimaalseks tulepüsivusklassiks on määratud TP3 tulenevalt kavandatud korruselisusest (kuni 2 korrust) ning hoone suurimast lubatud kõrgusest (alla 9 m). Hoonestusala paigutusega on tagatud hoonete vahel nõutav minimaalselt 8 meetri ulatusega tuleohutuskuja.

4.6 Arhitektuurinõuded

Arhitektuurinõuded planeeritud väikeelamute välisviimistlusele on antud tabelis 1.

Tabel 1 Arhitektuurinõuded ehitistele

Hoone korruselisus	2 korrust
Hoone katusekalle	20°-35°
Hoone välisviimistluse materjalid	Kasutada soliidseid, ajas kestvaid materjale
Piirete tüübid	Kuni 1,2 meetri kõrgune puidust vm looduslikust materjalist piire
Sokli kõrgus	Maksimaalselt 1 m
Hoone arhitektuur	Kaasaegne, kõrgetasemeline, piirkonna elukvaliteeti tõstev. Rõdud ja terrassid võivad ulatuda üle ehitusala eeldusel, et nad ei takistaks jalakäijate ega autode liikumist.

4.7 Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Olemasolev kõrghaljastus, mis ei jää otseselt ette ehitustegevusele, kuulub maksimaalses ulatuses säilitamisele.

Planeeritud elamukrundid peavad olema heakorrastatud ja haljastatud. Vähemalt 60% krundi territooriumist peab olema loodusliku haljaskatte või kõrghaljastusega kaetud. Kui olemasolevaid puid ei ole võimalik säilitada, tuleb need asendada uutega piirkonna üldise haljastustaseme säilitamiseks. Ehitise ettejäävaid puid on õigus likvideerida, kuid need tuleb asendada uute puudega.

Planeeringuga on kavandatud 1 üldkasutatava maa krunt, mis on planeeritud kujundada puhke- ja virgestusalaks. Nimetatud haljasala on suures osas kaetud olemasoleva kõrghaljastusega, mis lisaks rekreatiivse tegevuse pakkumisele teenib ka visuaalselt esteetilise ning atraktiivse elukeskkonna loomise eesmärki.

Krundi hoonestaja kohustub planeerima krundi maapinna vastavalt projekteeritavale tänavale. Planeeritav maapind krundil ei tohi ületada antud krundiga piirnevat projekteeritud tänava kõrgust rohkem kui 35 cm. Krundi vertikaalplaneerimise lahendusega tuleb tagada sadevete äravool tänava äärde planeeritud kraavi või immutada krundil. Naaberkruntidele sademevee juhtimine on keelatud.

Haljastuse hooldus ja heakorrastus jääb krundi omaniku/valdaja kohustuseks.

4.8 Keskkonnatingimuste seadmine

Planeeringualal ei asu ohtlike ainete ladestuskohti ega teisi jääkreostust tekitavaid objekte, ka ei ole kavandatud keskkonnaohtlikke rajatisi ja tegevusi. Kõvakattega teelt tuleb sajuvesi juhtida teeäärsetesse kraavidesse, mitte lasta voolata kruntidele. Krundi siseselt kogunev sajuvesi tuleb immutada pinnasesse või juhtida tänava ääres asuvatesse kraavidesse.

Jäätmemajandus lahendatakse vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele. Jäätmed tuleb koguda vastavasse kinnisesse prügikonteinerisse. Konkreetseid konteinerite asukohti ei ole planeeringuga määratud, see tuleb lahendada projekteerimise käigus. Kõik ohtlikud jäätmed tuleb koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele. Olmejäätmete äravedu korraldada jäätmekäitlusluba omavate firmade kaudu.

Kuna planeeringuala vahetusse lähedusse jääb Tallinn-Rannamõisa-Kloogaranna maantee, siis tuleb hoonete välispiirete heliisolatsiooni määramisel ja üksikute elementide valikul arvestada transpordimüraga.

4.9 Servituutide seadmise vajadus

Servituutide seadmise vajadus on ära toodud tabelis 4. Servituutide ulatus on näidatud põhijoonisel.

Tabel 4. Servituudid

Teeniv kinnisasi	Servituut või isiklik kasutusõigus	Valitsev kinnisasi või isik
Juurdepääsutee reformimata riigimaal	juurdepääsuservituut	planeeringuala

4.10 Planeeringu kehtestamisest tulenevate võimalike kahjude hüvitaja
Planeeringuga ei tohi kolmandatele osapooltele põhjustada kahjusid. Selleks tuleb tagada, et rajatavad hooned ei kahjustaks naaberkruntide kasutamise võimalusi (kaasa arvatud haljastust) ei ehitamise ega kasutamise käigus. Ehitamise või kasutamise käigus tekitatud kahjud tuleb tekitaja poolt hüvitada koheselt.

4.11 Planeeringu rakendamise võimalused

Planeering rakendub vastavalt Eesti Vabariigi seadustele ja õigusaktidele. Juurdepääsuteed ehitab välja elumupiirkonna arendaja. Vastavalt arendaja ja kohaliku omavalitsuse kokkuleppele antakse tee kohaliku omavalitsuse haldusse. Tehnovõrkude rajamine toimub krundi igakordse omaniku ja tehnovõrkude valdaja koostöös. Koostöö käigus pannakse paika tehnovõrkude rajamise finantseerimise tingimused. Tehnovõrkude valdajatelt tuleb tellida vajalikud tehnilised tingimused. Projekte võivad koostada vastavat litsentsi omavad firmad või isikud. Servituudilepingud sõlmitakse vastavalt krundiomanike ja tehnovõrguvaldajate kokkulepetele.