

Kinnistu Tiigi tee 12 detailplaneering

:

Tiigi tee 12, Vääna küla Harku vald, Harjumaa

Töö nr. 02-19

Tellijä:	Provident OÜ
Projekteerija:	Tuulesoojus OÜ
Arhitekt:	Tiina Kaas 58150759 tiina@tuulesoojus.ee
Vastutav arhitekt:	Anu Kuningas (volitatud tase 7)

PROJEKTI KOOSSEIS

Seletuskiri

Sisukord

1. Planeeritava maa-ala asukoha ja olemasoleva olukorra kirjeldus.....	3
2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid.....	3
3. Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused. Joonis 2:Ruumilise keskkonna analüüsi joonis.....	4
4. Planeeringus kavandatu.....	5
5. Planeerimislahendus.....	6
6. Ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded.....	9
7. Keskkonnakaitse abinõud.....	9
8. Tervisekaitse ja jäätmekäitlus.....	10
9. Muinsuskaitse.....	10
10. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted.....	10
11. Tuleohutus.....	12
12. Piirangud ja servituudivajadused.....	12
13. Tehnovõrgud.....	13
14. Kuritegevuse ennetamine.....	14
Error! Bookmark not defined.	
15. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped.....	15

Detailplaneeringu menetlusdokumendid

- Haldusleping DP koostamise tellimiseks;
- Maanteeameti lähtetingimused nr 15-2/19/7084-2; 27.02.2019
- Harku Vallavolikogu otsus nr 52; 30.mai 2019: Vääna külas Tiigi tee 12 maaüksuse ja lähiala detailplaneeringu algatamine

Lisad

- Topogeodeetilise alusplaan koostanud Geodeesia 24 OÜ; Töö nr 2882-19; 21.05.19
- Geoloogiliste uuringute aruanne koostanud PST Keskkond OÜ; Töö nr 48 A.-L. Treialt
- OÜ Strantum, tehnilised tingimused;
- Elektrilevi OÜ, tehnilised tingimused;

Kooskõlastused

- Kooskõlastuste koondtabel
- OÜ Strantum kooskõlastus;
- Elektrilevi OÜ, kooskõlastus;

Joonised

- Asendiskeem
- Ruumilise keskkonna analüüs
- Väljavõte üldplaneeringust
- Tugiplaan
- Projektlahendus ja koondvõrgud

Seletuskiri

1. Planeeritava maa-ala asukohta ja olemasoleva olukorra kirjeldus

1.1. Planeeritava maa-ala asukohta kirjeldus

Planeeritav maa-ala (katastrinumber 19801:011:1160) asub Harju maakonnas, Harku vallas, Vääna külas, Tiigi tee 12. Planeeritav kinnistu on suurusega 4297m², Tiigi tee 12, paikneb elamumaa juhtfunktsiooniga tihehoonestusalal, korterelamute piirkonnas. Seega detailplaneeringu eesmärgid on kooskõlas Harku valla üldplaneeringu ja Harku Vallavolikogu 31. mai 2018 otsusega nr 51 kehtestatud Harku valla ehitustingimusi, miljööväärtuslikke alasid ja maastikke määrava ning tihehoonestusalasid täpsustava teemaplaneeringu lahenduse ja tingimustega. Asukohaskeem vt. joonis 1 ja Ruumilise keskkonna analüüs vt. joonis 2.

1.2. Olemasoleva olukorra kirjeldus. Joonis 4: Tugiplaan

Planeeritav ala, suurusega 0,43 ha, paikneb Vääna külas Kiia-Vääna-Viti maantee ja Vääna-Keila-Joa maantee ristmikust u 200 m kaugusel läänes, piirnedes põhjast ja läänest Lembi tee 2 (katastritunnus 19801:001:3391) maatulundusmaaga, idast Tiigi tee 10 (katastritunnus 19801:011:1150) ärimaaga, lõunast 11411 Vääna-Keila-Joa maantee (katastritunnus 19801:011:0375) transpordimaaga ning läänest reformimata riigimaaga.

Kinnistu paikneb tihehoonestusalal ja on hoonestamata. Kinnistul asub asfaltkattega parkimisplats. Juurdepääs kinnistule on Tiigi teelt.

Maa praegune sihtotstarve on 100% ärimaa. Kinnistu on rohumaa ja puudub kõrghaljastus.

Planeeritava ala kõrgusmärgid jäävad vahemikku +20.10....+23.26(abs)

Maaüksuse kitsendusteks on elektripaigaldiste ja sideehitiste kaitsevööndid ning avalikult kasutatava tee kaitsevöönd.

Vettrassi ja kanalisatsioonitrassi servituut 2+2m (.....m²) OÜ Strantum kasuks ning elektri kaabli servituut 1+1m (.....m²) AS Eesti Energia kasuks.

Maantee teekaitsevöönd on 30m äärmise sõiduraja välimisest servast.

2. Planeeritava maa-ala ruumilise arengu eesmärgid

Kavandatav tegevus on kooskõlas üldplaneeringuga. Detailplaneeringu koostamise eesmärk on planeerida kinnistule 1(üks) 4-boksiline ridaelamu, kvaliteetse elukeskkonna kavandamine, lähtudes uuest arhitektuursest kvaliteedist ja olemasolevatest säilitatavatest väärtustest. Kinnistule määratakse ehitusõigus.

Planeeringuga lahendatakse juurdepääsutee(d), liikluskorraldus ja tehnovarustuse tagamine.

Kinnistu jagamise tulemusena moodustatakse eraldi transpordimaa krunt Vääna-Keila-Joa maantee äärde perspektiivse kergliiklustee võimaldamiseks.

Kinnistu jagamise tulemusena kavandatakse Vääna-Keila-Joa maantee äärde 10 m laiune transpordimaa krunt perspektiivse kergliiklustee rajamise võimaldamiseks, mis tuleb tasuta võõrandada kohalikule omavalitsusele. Kergliiklusteed on olulised nii liiklusohutuse kui ka terviseenduse seisukohalt, kuna jalakäijad ja jalgratturid on seeläbi autoliiklusest eraldatud, samas on kergliiklusteed tähtsad tervisespordi võimaldamiseks. Nende ehitusel on oluline, et kergliiklusteed moodustaksid pideva võrgustiku, mis soodustab tervislike eluviise (vastandina liikumisele autode ja ühistranspordiga). Planeerimisseaduse § 8 kohaselt tuleb planeeringuga luua eeldused kasutajasõbraliku ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlike väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetiliselt miljöo arenguks, säilitades olemasolevaid väärtusi. Käesolev planeerimissetepanek arvestab eelnimetatud elukeskkonna parendamise põhimõtetega.

Detailplaneeringuga määratakse kõik vajalikud piirangud ja servituudid.

3. Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Joonis 2: Ruumilise keskkonna analüüsi joonis

3.1. Kontaktvööndi ala üldisloomustus

Kontaktvööndi alasse kuuluvad:

- planeeritav Tiigi tee 12 kinnistu (hoonestus puudub)
- Tiigi tee 1,4,4a,5,6,7 ja 10 kinnistud
- Puiestiku tee 1,2 kinnistud
- Joa tee 1 kinnistu
- Kinnistud Tiigi tee L1, Puiestiku tee, Joa tee ja Vääna-Viti mnt – on sihtotstarbega liiklusmaa.

Kontaktvööndi alal on valdavalt

- 2-korruselised korterelamud

hoonestusega elamukruntide suurus on 577...3956m² (keskmise 2370m²),

hoonestustihedus jääb vahemikku 0,09...0,68 (keskmise 0,27).

Hoonestusviis on lahtine, kindel ehitusjoon puudub.

Korterelamud on ühtse stiiliga - välisviimistluses on kasutatud krohvi. Katusekalded varieeruvad 0...25°.

Valdav hoonestus on kahe korruseline.

- ja 2 ärisihtotstarbega kinnistut
Kinnistul Joa tee 1 hoonestus puudub, kinnistu Tiigi tee 10 krundi suurus on 3014m² ja täisehituse % on 15%. Hoonestustihedus on 0,30.

Kontaktvööndi alal menetlusesolevad detailplaneeringud puuduvad.

Lähialal olevad kehtstatud detailplaneeringud vt. joonis: Väljavõte üldplaneeringust.

3.2. Kontaktvööndi analüüs

Planeeritav krunt asub Harku vallas Hüüru, Keila-Joa ja Keila vahelises kolmnurgas, Vääna külas Joa tee (11411) ääres ja ca 200m kaugusel Joa tee ja Kiia-Vääna-Viti (11410) maantee ristmikust. Kinnistu Tiigi tee 12 külgneb idast ärimaaga, millel paikneb kaplus ja kohvik. Ärimaa ja kahe korruselised korterelamud asetsevad ümber haljas-, puhke- ja laste mänguväljakuala ning moodustavad ühtse ansambli. Lääne- ja põhjakaares olevatel kinnistutel hoonestus puudub.

Joa teest lõuna poole jääb üksikelamu kinnistu. Kinnistutel Puiestiku tee 1 ja Joa tee 1 hoonestus puudub.

Kontaktvööndi korterelamu kruntidel on valdavalt 1 hoone. Kortereelamud on suures osas 2-korruselised ja viilkatusega. Fassaadikattematerjalides esineb krohv. Kruntide täisehituse protsent on vahemikus 5% kuni 50%.

Planeeringualast ca 600m kaugusel on puhke ja virgestusala Vääna mõis ja park.

Lähim bussipeatus paikneb Joa teel ca 100m kaugusel. Väanat teenindab

- buss 109 Tallinn-Tabasalu-Vääna-Kindluse-Keila-Joa

Planeeritava ala lähim lasteaed ja kool on Vääna mõisa hoones ca 600m kaugusel. Lähimad kaubandus-teeninduskeskused on ca 20km kaugusel Rocca Al Mare-s.

3.3. Ruumilise keskkonna analüüsi järeldused

Kehtivaid detailplaneeringuid ja varem projekteeritud teed ja tehovõrke arvestades on Tiigi tee 12 elamumaa krundi hoonestustingimuste seadmine võimalik vastavalt Harku valla üldplaneeringule.

- Tiigi tee 12 nelja korteriga ridaelamu ja kinnistust idas paiknevate korterelamute suurused ole võrreldavad. Võttes arvesse maapinna reljeefi ja kõrguste vahet, Tiigi tee 12 elamu ei häiri oma hoonestusega ja on sujuv üleminek ümbritsevatele elamutele.

4. Planeeringus kavandatu

4.1 Planeeritud maa-ala krundijaotus

Planeeritava kinnistu Tiigi tee 12 krundi suurus on 3875 m² ja liiklusmaa kinnistu suurus on 417 m²

4.2. Hoonestusala ja hoonete paiknemise ning suuruse kavandamise põhimõtted

Hoonestuse kavandamisel on arvestatud hoonestusala. Hoone suuruse kavandamisel on lähtutud lähipiirkonna domineerivatel naaberkinnistutel paiknevatest hoonete suurustest aadressidel Tiigi tee 4, 5, 6 ja 8. Planeeritavast alast idas paiknevad kahe korruselised korterelamud ei mõjuta oluliselt planeeringuga käsitlevat Tiigi tee 12 kinnistut.

4.3 Ehitusõigus, hoonete kasutusotstarve- ja krundi- koormusnäitajad

Pos. 1

Krundi planeeritud suurus	3875m ²
Krundi kasutamise sihtotstarve	elamumaa 100%
Hoonesuurim lubatud arv krundil	1 (nelja korteriga ridaelamu)
Hoone suurim lubatud ehitisealne pindala	500m ²
Hoone ubatud suurim brutopind	1000m ²
Elamu suurim lubatud kõrgus maapinnast	9,0m
Maksimaalne kõrgus merepinnast	+31,50
Hoone kasutusotstarve	nelja korteriga ridaelamu
Hoone korruselisus	2
<u>Koormusnäitajad:</u>	
- plan. hoonestustihedus:	0,51
- kavandatud korterite arv	4

4.4. Vertikaalplaneerimise põhimõtted. Pinnase ning põhjavee kaitse

Kinnistule on planeeritud teed, platsid ja rajad.

Planeeritav ala ei asu maaparandushoiualal.

Pinnase ning põhja- ja pinnaveekaitseks suunatakse olmereovesi reoveekanaliseerimisvõrgi.

Vertikaalplaneerimisel säilitatakse olemasolev pinnareljeef. Sademeveed immutatakse omal kinnistul. Vertikaalplaneerimisega on tagatud sademevee hoonest eemale juhtimine ja immutamine pinnasesse. Elamu on rajatud keldrita.

Sadevete norm (vastavalt standardile EN 858-2) on Eestis 80 l/(s·ha). Tiigi tee 12 krunt on suurusega ~0,4 ha seega sademeid langeb ca 34 l/(s·ha).

Liiklusmaa vertikaalplaneerimine koostatakse eraldi tööprojekti käigus.

4.5. Olemasoleva keskkonna ja haljastuse hinnang

Planeeringuala on täielikult hoonestamata, vähesel määral võsastunud ja üksikute puudegruppidega looduslik rohu- ja heinamaa.

Kinnistu kagutippu on rajatud ajutine asfaltplats, mis kuulub taastamisele parkimisplatside kasutamiseks.

4.6. Ehitusgeoloogilised tingimused

Ehitusgeoloogilised tingimused on koostatud 2007.a. märtsi kuus. Koostajaks PST Keskkond OÜ (töö nr. 48, koostaja A.-L. Treialt).

Uuringutega on ala jaotatud kahte ossa : rajoon A (kesk- ja lõunaosa) ja rajoon B (põhjaosa). Ehitusgeoloogilised tingimused rajooni A piires on head.

Segavaks faktoriks on suhteliselt kõrge pinnasevee tase, mille ärajuhtimiseks tuleb ehitustegevuse alustamisel ette näha abinõud.

Rajoonis B on ehitusgeoloogilised tingimused tunduvalt komplitseeritumad.

Projekteeritava ehitise vundamendi alla jäävad väga erineva geoloogilise omadusega pinnased (lubjakivi, täitepinnas, mereline, orgaanika sisaldusega tolmlüiv).

On oht lahkvajumisteks.

Tarvitusele tuleb võtta meetmed konstruktsiooni jäigastamiseks (sarrusvööd).

Hoonealune täitepinnas asendada kruuspadjaga.

Kinnistule rakenduvad piirangud ja kitsendused

Kinnistule rakenduvad järgmised seadustest tulenevad kitsendused ja muud piirangud:

- Teekaitsevöönd - 30m sõidutee servast
- Tehnovõrgud
 - elektrikaabel kitsendus - 1+1m
 - veetrass - 2+2m
 - kanalisatsioonitrass - 2+2m

5. Planeerimislahendus

Käesolev detailplaneering ei ole Harku valla üldplaneeringut muutev.

Planeeringuga täpsustatakse kinnistu hoonestusala piiritlemist ning määratakse ehitusõigus

Harku valla üldplaneeringu järgselt paikneb planeeritav kinnistu tiheasustus alal, leebe režiimiga looduslikul haljasmaal (s.o. valdavalt looduslik maa, kus on üldplaneeringuga määratletud tingimustel võimalik arendada elamuehitust) Tegemist ei ole haritava põllumaaga.

Lahenduse kohaselt on kinnistu põhiosa ette nähtud jagada kaheks kinnistuks: elamumaaks ja liiklusmaaks.

Kinnistu üldplaneeringut muutva planeeringuga lahendatakse mitmed probleemsed kitsaskohad lähiehitises nagu:

- Liiklusohutuse tagamine: lisaks rajatavatele kinnistutele kaasaegsetele nõutele vastava ligipääsu loomisega ka olemasolevatele kinnistutele samalaadse võimaluse loomine;
- Uue arhitektuurilise ja ökoloogilise arhitektuuriga, mis sulanduks täielikult olemasolevasse keskkonda;

Detailplaneeringuga on määratud ehitisealuse pind, mille piires võib rajada ehitusõigusega määratud hooned. Väljapoole ehitisealust pinda on hoonete püstitamise keelatud.

Kavandatud ehitisealuse pinna piiritlemine ning selle sidumine krundi piiridega on näidatud joonisel „Projektlahendus ja koondvõrgud“.

Kummalegi elamumaa kinnistule on juurdepääs projekteeritud tugimaanteelt. Ette on nähtud olemasoleva mahasõidu planeerimine vastavalt Maanteeametilt poolt esitatud nõuetele. Mahasõidu loomisega liiklusmaalt on planeeritava tee laiuseks ette nähtud 6.0m, millega tagatakse kaasaegne, ohutusnõuetele vastav ligipääs.

Mahasõidu projekt koostatakse eraldi tööprojektina ning kooskõlastatakse Maanteeameti, Harku valla ja lähinaabritega.

5.1. Andmed kruntide moodustamiseks

POS.NR.	Krundi plan.siht-otstarve (vast.katastriüksuse liigile)	Krundi planeeritud suurus m ²	Moodustatakse kinnistutest	Liidetavate ja lahutatavate osade suurus m ²	Maa senine siht-otstarve (vast. Katastriüksuse liigile)
1	E100	3875m ²	Tiigi tee 12 (19801:011:1160)	3875m ²	Maatulundusmaa
2	L100	417m ²	Tiigi tee 12 (19801:011:1160)	417m ²	Maatulundusmaa

5.2. Kruntide ehitusõigused ja kasutamise tingimused

Pos. nr.	Krundi aadress	Krundi planeeritud Suurus m ²	Krundi kasutamises sihtotstarbed	Hoonete suurim lubatud ehitisealune pind m ²	Hoonete suurim lubatud arv elamu + (abihoone)	Hoonete suurim lubatud kõrgus meetrites maapinnast elamu+ (abihoone)	Hoonete suurim lubatud abs. kõrgus elamu /abihoone	Hoonete suurim lubatud suletud brutopind m ²	Korruselisuus Elamu/ (abihoone)	Hoone tulepüsivus-klass	Parkimis-kohtade arv
1	Tiigi tee 12	m ²	E	500	1+(-)	9+(-)	32.5/(-)	1000	2/(-)	TP-3	12
2	Tiigi tee 12	m ²	L	-	-	-	-	-	-	-	-
		4297 m ²									

6. Ehitusprojektide koostamiseks ja ehitamiseks esitatud nõuded

Ehitusprojekti koostamisel on arvestatud järgmisi nõudeid:

- Hea ehituskvaliteet, kõikide läbiviikude (postide ja kommunikatsioonide) hermetiseerimine ning hea ventilatsioon tagavad madala radoonitaseme hoones.
- Vastavalt EVS842:2003 „Ehitiste heliisolatsiooninõuded. Kaitse müra eest.“ on ehitusprojekti tagatud välispiirete ja avatäidete normatiivne helipidavus.
- Tule leviku takistamiseks projekteerida hooned TP-3 tulepüsivusklassile vastavaks.
- EVS 812-7:2018 “Ehitise tuleohutus” Osa 7: “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded”
- EVS 812-6:2012+A1+A2 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“
- EVS 932:2017: “Ehitusprojekt”
- Siseministri 07.04.2017 määrus nr 17 “Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele”

Arhitektuursed nõuded:

- Katusekalle 0-15°.
- Katusekatte materjalidena kasutada kivi, sileplekk-katust või rohekatust (murukatust).
- Välisviimistluses ei ole lubatud kasutada metall- ja plastvoodrit, ümarpalki või ristseotisega freespalki, rookatust;
- Hoonete projekteerimisel kasutada radoonikaitset;
- Seinte ja sokli viimistlemisel materjalidest eelistada puitvoodrit, mida võib kombineerida mõne loodusliku materjaliga nagu tellis, krohv, kivi.
- Ehitisealuse pinna minimaalne kaugus krundi piirist on ette nähtud vähemalt 5 m;

Piirdeaed:

- Kinnistute piirded rajada võrk- või puitpiiretena. Kinnistute vahelise piirina kasutada hekki või kuni 1,5 meetri kõrgust võrkpiiret. Väravad ei tohi avaneda liiklusmaa poole.

Täpne hoone lahendus, sh viimistlusmaterjalid määrata ehitusprojekti.

- Ridaelamu ehitusprojekt kooskõlastada Harku Vallavalitsusega
- Ridaelamu ehitusprojekt kooskõlastada Põhja-Eesti Päästkeskusega.

Võrguvaldajad:

- OÜ Strantum
- Elektrilevi AS

Haljastus ja heakord:

Olemasolev haljastus kujutab endast rohumaad. Kinnistu kaguservas paiknev parkimisplats kasutatakse osaliselt ära korterelamu jaoks vajaminevate parkimiskohtade loomiseks. Ülejäänud osas asfaltplats likvideeritakse ja haljastatakse. Kinnistusesed planeeritud juurdepääsu- ja sissesõiduteed katta asfaltbetoonkattega ning kõnniteed on ette nähtud katta betoonkividega. Elamukrundi haljastus lahendatakse koos hoone mahulise projektiga.

7. Keskkonnakaitse abinõud

Käesolev detailplaneering ei näe ette keskkonnaohtlike tegevusi ega vastavate objektide rajamist ning sellest tulenevalt puudub kavandatavate tegevustega negatiivne mõju keskkonnale. Kavandatava tegevuse mõju suurus, ruumiline ulatus, kestus ja sagedus ei ole ümbritsevale

keskkonnale ohtlik ega ületa keskkonna vastupanu- ning taastumisvõimet ja seega eeldatav oluline keskkonnamõju puudub.

Planeeritav ala ei asu Natura 2000 võrgustiku alal, samuti ei ulatu alale rohevõrgustiku koridore ega tuumalasad.

Müra ja õhureostus

Hoonete projekteerimisel tuleb lähtuda Sotsiaalministri 4. märtsi määruse nr 42 Müra normtasemed elu- ja puhkealal, elamutes ning ühiskasutusega hoonetes ja mürataseme mõõtmise meetodid nõuetele ning õhusaaste ei tohi ületada kehtestatud piir- ja sihtväärtusi. Arvestatavaks reostus- ja müraallikaks on Vääna – Keila-Joa maantee 11411, mille häirivat mõju planeeritavale elupiirkonnale püütakse vähendada tihedama kõrghaljastuse rajamisega tee ja teepoolse ridaelamu vahele (afaltplatsi asukohta), kaugusega teest 30 m.

Maanteest tingitud liiklusrüüri vähendab osaliselt ka elamute paigutus ristiasetsevalt teega.

Hoonetele projekteerimisel näha ette helikindlaid välisseinamaterjale ja topeltraamidega kolmekordsete klaasidega aknaid.

Riigimaantee omanik (Maanteeamet) ei võta endale kohustusi rakendada leevendusmeetmeid maanteeliiklusest põhjustatud häiringute leevendamiseks planeeringuga käsitletaval alal.

Võimalike leevendusmeetmetega seotud kulud kannab arendaja.

8. Tervisekaitse ja jäätmeäitlus

Tervisekaitse

Eelistatud kütteallikateks on päikese- ja tuuleenergia. Soovitav oleks kasutada võimalusel maakütet või õhksoojuspumpasid. Elektrikütte rakendamine on vastuvõetav teiste kütuseliikidega kombineerimisel.

Jäätmed ja jäätmeäitlus

Jäätmeäitlus korraldada vastavalt määrusele nr. 3 „Harku valla jäätmeäitluseeskiri“.

Jäätmete vedu peab toimuma vastavalt luba/litsentsi omava ettevõttega sõlmitava lepingu alusel ning jäätmeäitlus peab vastama kõigile Harku valla jäätmeäitluseeskirjas esitatud nõuetele ja olema kooskõlas valla jäätmekavaga.

Vastavalt Jäätmeäitluseeskirjale lasub krundi valdajal kohustus tagada krundil tekkivate sorteeritud jäätmete kogumine konteineritesse ning organiseerida nende regulaarne äravedu litsentseeritud jäätmeäitlusfirma poolt.

9. Muinsuskaitse

Detailplaneeringus muinsuskaitse alad puuduvad.

10. Liikluskorralduse ja parkimise põhimõtted

Liiklusruumi planeerimisel on lähtutud standardist EVS 843 843:2016.

Parkimine on lahendatud omal kinnistul. Planeeringu järgselt on ette nähtud igale elamuboksile hoonestusväliseid parkimiskohti 3.

PARKIMISKOHTADE TABEL

Pos. nr.	EHITUSE OTSTARVE, LIIK	NORMATIIVNE PARKIMISKOH. ARV	PLANEERITUD PARKIMISKOH. ARV
1	ridaelamuboks	3x4=12	12
2	liiklusmaa	-	-
	KOKKU	12	12

Planeeringuga on projekteeritud elamuüksustele juurdepääsutee laiussega 6,0 m. Kõnnitee rajatakse parklast hooneni.

Liiklusmaa moodustatakse eraldi kinnistuna, millele on ette nähtud rajada perspektiivne jalgtee. Tiigi tee 12 kinnistule mahasõidu lahendus maanteelt teostatakse eraldi projektiga. Uue mahasõidu projekteerimisega tekib vajadus ristmiku laiendusele. Maanteel kehtib asulasisene kiirusepiirang 50 km/h.

Vähimad peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikul vastavalt Majandus- ja taristuministri 5. augusti 2015. a määrus nr 106 „Tee projekteerimise normid” on järgmised:

Tabel 5.1 Vähimad peateele avanevad nähtavuskaugused ristmikul:

Ristumisnähtavus kahe raja ületamiseks ja vasakpööraja nähtavus vasakule, m

Üle 120m ehk hea

Vasakpööraja nähtavus paremale ja parempööraja nähtavus vasakule, m

Üle 120m ehk hea

Tabel 5.2 Vähimad kõrvalteele avanevad nähtavuskaugused ristmikul

Tüüpskeem*	l _s , m		
	Hea	Rahuldav	Erandlik
	Anna teed		
A	≥10	7	5

Ristmikul tuleb likvideerida kõik nähtavust takistavad takistused ja tagada nähtavuskaugused nõutud ulatuses.

Nõuded ehitusprojektile:

Piirdeaeda ei tohi rajada maantee kaitsevööndisse. Väravad ei tohi avaneda liiklusmaa poole.

11. Tuleohutus

Kõik detailplaneeringuga planeeritud hooned on ette nähtud rajada tulepüsivusklassiga TP-3.

Hoonete kaugused naaberhoonetest jäävad enam kui 8 m kaugusele. Päästetööde tegemiseks peab päästemeeskonnale olema tagatud ehitisele piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega. Juurdepääs planeeritavatele kinnistutele on tagatud läbi liiklusmaa krundil oleva sissesõidutee.

Tuleohutuse tagamisel on arvestatud

- EVS 812-7:2018 - Ehitise tuleohutus: Osa 7: Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded;

- EVS 812-6:2012+A1+A2 Osa 6: „Tuletõrje veevarustus“
- EVS 932:2017: “Ehitusprojekt”
- Hoonete tulepüsivuse nõuded peavad vastama Eesti Vabariigi Valitsuse määrusele „Ehitisele esitatavad tuleohutusnõuded ja nõuded tuletõrje veevarustusele“ nr. 17.

Lähim hüdrant, mis garanteerib tuletõrjevee vajaduse 15l/sek 3h jooksul, paikneb planeeritava krundi ees Loksa-Pärispea tee vastasküljel (Tallinna tänaval).

Elurajooni väliseks tulekustutuseks vajalik veehulk $Q = 10,0$ l/s 3 tunni jooksul saadakse maapealsetest tuletõrjehüdrandist, mille tegevusraadius on min. 150,0 m.

Lähim tuletõrjevee hüdrant paikneb kinnistuesisel Tiigi teel, ca. 10 m kaugusel krundi piirist.

12. Piirangud ja servituudivajadused

Teekaitsevöönd

Vääna – Keila-Joa manatee 11411 tee kaitsevööndi laius mõlemal pool äärmise sõiduraja välimisest servast on 30 meetrit.

Ehitusseadustik § 71 lg2. Maantee tee kaitsevöönd

Elektripaigaldiste kaitsevöönd

Elektripaigaldise kaitsevöönd on iseseisvaks ehitiseks olevat ja elektrituruseaduse tähenduses elektripaigaldist ümbritsev maa-ala, kus kinnisasja kasutamist on piiratud elektripaigaldise ohutuse ja kaitse tagamiseks.

Kaitsevööndis kehtivatest piirangutest võib kõrvale kalduda kaitsevööndiga ehitise omaniku nõusolekul, kui see ei vähenda ehitise ohutust.

Elektripaigaldise kaitsevööndi ulatus:

- Maakaabelliini kaitsevöönd on piki kaablit kulgev ala, mida mõlemalt poolt piiravad liini äärmistest kaablitest 1 meetri kaugusel paiknevad mõttelised vertikaaltasandid.

-

Servituudid

Servituudid seatakse järgnevalt:

- 1) Kinnistule Tiigi tee 12 seatava elektrikaabli servituudi pindala on xx m² ja veetrassi servituudi pindala on xx m²:
 - maanteel asuvast jaotuspunktist kuni projekteeritud - liitumiskilbini Elektrilevi OÜ kasuks;
 - asuvast liitumispunktist kuni projekteeritud maakraanini OÜ Strantum kasuks;
- 2) Liiklusmaale seatakse veetrassi servituut (2+2 m) pindalaga m² võrguvaldaja kasuks;

13. Tehnovõrgud

13.1. Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

13.1.1. Veevarustus

Aluseks on OÜ Strantum poolt 07.05.2019.a. väljastatud tehnilised tingimused.

Elamuteala veega varustamiseks lähtuda OÜ REIB tööst nr. TT-1214, Vääna asula topogeodeetiline uurimus, OÜ Enno Projekt tööst nr. E-05-156 „Harku valla, Vääna küla

ühisveevarustuse ja –kanalisatsiooni arengukava“ ja koostatavast Puiestiku II veevarustuse ja kanalisatsiooni projektist (OÜ Inrestoraator Projekt).

Kinnistu veevarustus on võimalik tagada Vääna keskasula ühisveevärgi baasil.

Maaüksuse kanalisatsiooni ühendamispunktiks oleks Vääna ühiskanalisatsiooni kontrollkaev nr. 11 (maapinna kõrgus 21,58; kaevu kõrgus 19,47).

Kinnistu reovete kanaliseerimine on võimalik pärast reoveepuhasti rekonstrueerimist/ümberpaigutamist.

Kanalisatsioon näha ette lahkvoolne.

Liitumispunktide asukohad paigutada 0,5 m väljaspoole kinnistu piiri.

Ühisveevarustuse ja kanalisatsiooni peatorustikud planeerida tänava- ja teeladele.

Kasutada plasttorustikke PEPN 10 Ø 160÷ Ø 32 (põhi- ja ühendustorustikud) 1,8 m sügavusel.

Veevõrgu sõlmedesse paigaldatakse ISO 9001 standardile vastavad sulgemis-armatuurid tsoneerimise võimaldamiseks.

Krundi piirist 0,5 ÷ 2,0 m kaugusele, väljaspoole monteeritakse maakraan DN25-50.

Veevõrgu rajamisel tuleb jälgida RIL 77-1990 ja toodete valmistusfirmade nõudeid.

Planeeritava ala kanalisatsioonilahendus näha ette lahkvoolne.

Kogu ala vee tarbimise vajadus on **4 m²/ ööpäevas** ehk **130 l/inimese kohta**.

Servituudi ala suurus 225 m².

Tehnovõrkude lahendus on põhimõtteline ning täpsustatakse tööprojektiga.

8.1.2. Reoveekanaliseerimine

Kanalisatsiooni planeerimisel lähtutakse OÜ Strantum poolt väljastatud tehnilistest tingimustest 07.05.2019.a.

Kinnistu Harku vallas Vääna külas, kus on välja ehitatud ühiskanalisatsiooni trass.

Kanalisatsioon on planeeritud plastkaevudest ja plasttorudest.

Iga elamukrundi arvestuslikud reovee kogused on 0,4 m³/d ja 12,0 m³/kuus ning

kokku DP ala kogused vastavalt 0,8 m³/d ja 24,0 m³/kuus.

Sadevete juhtimiseks jõkke ei ole vaja täiendavaid maaparandustöid, kuna sadevete valgumise tagab olemasolev maapinna kalle jõe suunas. Isevoolse kanalisatsiooni rajamiseks krundidel peaks hoonestatav maapind asetsema planeeritud tee pinnast kõrgemal.

Kuna maapinda ei ole võimalik tõsta, siis reovee kogumiseks rajatakse kummalegi elamuüksuse reovee kogumiseks reoveemahutid, millede tühjendamine toimub projekteeritud liiklusmaalt. Reovee mahutite asukohad on projekteeritud selliselt, et tulevikus oleks võimalik ühineda ühiskanalisatsiooniga.

8.2. Drenaaž ja sademeveekanaliseerimine

Drenaaži süsteemide eesvooludena võib avalikule maale kavandada ainult tõendatult isevoolset sademeveekanaliseerimise suubumisega toimivasse (ametlikku) vooluveekogusse või olemasolevasse sademeveesüsteemi.

Suublade planeerimisel määrata sademevee puhastite asupaik koos kuja ning kommunikatsioonidega.

Sademevee juhtimine naaberkinnistutele on keelatud.

8.3. Elektrivarustus. Sidevarustus ja telekommunikatsioon

8.3.1. Elektrivarustus

Elektrivarustuse planeerimise aluseks on Elektrilevi OÜ, tehnilised tingimused nr. 301176, 28.07.2017.

Planeeringu ala kruntide (2tk.) elektrienergiaga varustamine nähakse ette 2x (3x20A) projekteeritavast liitumiskilbist planeeringu sissesõidu tee ääres toitega projekteeritavalt 0,4kV kaabelliinilt toitega olemasolevast 0,4kV jaotuskilbist 38996JK Tallinna tn. 55 ees.

Liitumiskilp paikneb projekteeritud teemaal, mille sees nähakse ette servituudi vajadus elektripaigaldistele. Servituudi vajadus tekib ka teemaale. Detailplaneeringuga on lahendatud elektrivarustuse skemaatiline lahendus, mis on kooskõlastatud Elektrilevi OÜ-ga, projekti kooskõlastus nr. 6768570963.

Projekteeritud liiklusmaale nähakse ette servituudi ala elektripaigaldistele suurusega 112 m².

Elektriprojekt kogu Tiigi tee 12 kinnistu jaoks tellitakse eraldi projektina.

8.3.2. Sidevarustus ja telekommunikatsioon

Sideühendusena on antud asukohas otstarbekas kasutada kaasaegseid läbi õhu levivaid lahendusi (mobiilsidet), millega ei kaasne eraldi sidevarustuse planeerimise vajadust.

Seoses valguskaablite rajamisega maapiirkondadesse, on soovitatav elektri liitumiskilbist kuni elamuteni paigaldada täiendav kaablikaitsetoru võimaliku sidekaabli lihtsamaks paigaldamiseks.

8.3.3. Tänavavalgustus

Tänavate valgustamiseks kasutatakse kõrgsurve Na- lampidega valgusteid, millised paigaldatakse 8,8 m kõrguste metallmastide külge.

Tänavavalgustusliinid ehitatakse kaabelliinidena pinnases.

Tänavavalgustuse toiteks paigaldatakse tänavavalgustuse jaotuskapp toitega kas trafoalajaamast N° 1 või N° 3.

Tänavavalgustust juhitakse loomuliku valgustustugevuse järgi, kasutades valgus-tundliku elemendina fotoreleed.

8.4. Gaasivarustus

Piirkonda pole kavandatud ega projekteeritud gaasivarustust.

Gaasitrassi puudumisel lahendatakse võimalik gaasienergia vajadus mõlema elamu otstarbeks statsionaarse gaasimahuti baasil, mis paigaldatakse kinnistu territooriumi lõunatsooni.

Gaasitrass paigaldatakse piki kinnistu idapiiri.

9. Kuritegevuse ennetamine

Vastavalt Eesti Standardile EVS 809-1:2002 "Kuritegevuse ennetamine. Linnaplaneerimine ja arhitektuur. Osa 1. Linnaplaneerimine" kuulub planeeritav ala elumupiirkonda.

Planeerimisel on lähtunud järgmistest kuritegevust ennetavatest meetmetest, mis on valitud *Eesti Standardist EVS 809-1:2002 Kuritegevuse ennetamine, Linnaplaneerimine ja Arhitektuur Osa 1: Linnaplaneerimine* kirjeldatud soovitustest.

Turvalisuse tagamiseks peavad teed olema hästi valgustatud, krundisisene välisvalgustus lahendatakse järgmistes projekteerimise staadiumides.

Ehitusprojekti koostamisel tuleb soovitatavalt arvestada järgmisi nõudeid:

- kestvate materjalide ja värvide kasutamine;
- vandalismikindlad konstruktsioonid, turvauksed, turvalukud, sissemurdmisele vastupidavad ukse- ja aknaraamid;
- süttimatud prügianumad;
- piiratud ligipääs;
- suhteliselt tihedas asumis hakkab toimima naabrivalve;
- turvateenistuse poolt osutatav jälgimisteenus

10. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava ja vajalikud kokkulepped

10.1. Detailplaneeringu elluviimise tegevuskava

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele ning ehituslubade taotlemisele.

Hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärdele.

Peale detailplaneeringu kehtestamist tuleb planeeringu elluviimiseks teostada järgmised toimingud:

- kinnistute moodustamine;
- vajalike servituutide seadmine;
- planeeringujärgsete teede ja tehnovõrkude väljaehitamine koostöös Maanteeametiga enne hoone ehitusloa (ehitisteatise) väljastamist
- nähtavust piiravate takistuste likvideerimine enne ehitusloa väljastamist;
- hoonestusprojektide koostamine;
- ehituslubade taotlemine hoonetele;
- hoonete vastuvõtmine

Kõik arendusalaga seotud ehitusprojektid, mille koosseisus kavandatakse tegevust riigitee kaitsevööndis, tuleb esitada Maanteeametile nõusoleku saamiseks. Tee ehitusprojekte võib koostada vaid vastavat pädevust omav isik (EhS § 24 lg 2 p 2). Riigiteega liitumise või ristumiskoha ümberehituse korral (EhS § 99 lg 3) annab nõuded projektile Maanteeamet ja riigitee aluse maaüksuse piires väljastab tee ehitusloa Maanteeamet.

Harku Vallavalitsus on planeeringust huvitatud isiku ja planeeringu koostajaga sõlminud 28. aprill 2019 lihtkirjaliku lepingu nr 5-9/215/19 detailplaneeringu koostamise õiguse üleandmiseks ja detailplaneeringu koostamise rahastamiseks ning detailplaneeringu kohase tehnilise infrastruktuuri väljaehitamiseks ja väljaehitamise rahastamiseks.

10.2. Detailplaneeringu realiseerimisega tekkivate võimalike kahjude hüvitamine

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega ei tekitada naaberkiinnistute omanikele mingisugust kahju ega kahjustata ka avalikku huvi. Samuti ei tekitata naaberkiinnistu omanikele täiendavaid kitsendusi.

*Kinnistu Tiigi tee 12 detailplaneering
Harjumaa, Harku vald, Vääna küla, Tiigi tee 12
19801:011:1160*

*Tuulesoojus OÜ
Töökoja 4a, Tallinn
Töö nr 15-23*

Võimalike kahjude tekkimisel on hüvitajaks igakordne kinnistu omanik.

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks planeeringualal edaspidi teostatavatele maakorralduslikele, ehituslikele ja tehniliste projektide koostamisele ning ehitusloa taotlemisele.

Hoonete ja tehnovõrkude ehitusprojektid peavad olema koostatud vastavalt Eesti Vabariigis kehtivatele projekteerimismäärustele.

Käesoleva detailplaneeringu lahenduse realiseerimisega tekkivate võimalike kahjude tekkimisel on hüvitajaks igakordne kinnistu omanik.

Koostas arhitekt:

Tiina Kaas

Tellijä: Provident OÜ